

marzo 2019

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



**NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO
ESTRUCTURAL**

EQUIPO REDACTOR

Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

Consuelo Leal Jiménez. Arquitecta directora

Sara Llorens Piñana. Arquitecta

José Luis Calabuig Ortuño. Arquitecto

Rosa Pardo Marín. Arquitecto

María Elena Gil Navarro. Ingeniero Agrónomo

Paula Piñana Sancho. Arquitecto técnico

Juan Barreda Barberá. Licenciado en Derecho

Antonio Escrig Sáez. Administrativo

Luis Benito Tirado. Delineante

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

Domingo Martínez Montagud. Aparejador

José María Prades Manzano. Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Ana Isabel Albert Gual. Administrativa

Lluïsa Cervero Tatay. Arquitecta

Daniel García Bernal. Arquitecto

ESTUDIOS SECTORIALES

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico: **Omicron Amepro**

Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte: **Planifica, S.L.**

Estudio Acústico: **Acústica y Telecomunicaciones, S.L.**

Estudio de Inundabilidad: **Omicron Amepro**

Estudio de Paisaje: **UTE Estudio de Paisaje de Castellón**

Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica: **Garcia Campá y Llidó**

Informe de Impacto de Género: **Universidad Politécnica de Valencia, Eva Álvarez y Carlos Gómez**

Catálogo de Patrimonio Arquitectónico: **Unomil Arquitectos, S.L.**

Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico: **Reis Lloria Adanero Sergi Selma Castell UTE**

Estudio, Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana: **Inpru-CS UTE**

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**

Listado de los documentos del PGE que se presentan:

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Estudio Valoración Ambiental del Serradal
 3. Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial
 4. Estudio Acústico
 5. Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos
 6. Informe de afección a la Red Natura
3. Estudio de Paisaje
4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
5. Informe de Obtención de Valores de Suelo de Sectores del Plan General
6. Informe de Impacto de Género

3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Planos de Ordenación Estructural
2. Normas Urbanísticas de rango estructural
3. Fichas de zona
4. Fichas de gestión
5. Catálogo de Protecciones
 1. Patrimonio Cultural
 - 1.1 Patrimonio Arquitectónico
 - 1.2 Patrimonio Arqueológico
 - 1.3 Patrimonio Etnológico
 - 1.4 Patrimonio Histórico
 2. Patrimonio Natural
 3. Paisaje

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

5. MEMORIA RESUMIDA

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

CAPÍTULO I. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

- 1.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde
- 1.2. Utilización racional del suelo
- 1.3. Protección del paisaje
- 1.4. El medio natural y rural
- 1.5. La protección del patrimonio
- 1.6. Recursos hídricos

CAPÍTULO II. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- 2.1. La ciudad y el entorno urbano
- 2.2. Dotaciones y equipamientos
- 2.3. Transporte público
- 2.4. Contaminación acústica, lumínica y atmosférica
- 2.5. Acceso a la vivienda

CAPÍTULO III. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

- 3.1. Con carácter general
- 3.2. En los suelos urbanos y urbanizables
- 3.3. En el suelo no urbanizable
- 3.4. La ordenación de la Marjal

CAPÍTULO IV. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD PARA LA EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1. Objeto y ámbito territorial
- Artículo 1.2. Normativa aplicable
- Artículo 1.3. Contenido

Artículo 1.4. Período de vigencia

Artículo 1.5. Revisión y modificación del Plan

Artículo 1.6. Interpretación de las normas del Plan

Artículo 1.7. Publicidad

Artículo 1.8. Ejecutoriedad y obligatoriedad

Artículo 1.9. Competencias y participación social

TÍTULO II. NORMAS DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN, FUNCIONES Y ELEMENTOS

Artículo 2.1.1. Infraestructura Verde: concepto y definición en el término municipal

Artículo 2.1.2. Funciones en el término municipal

Artículo 2.1.3. Espacios que componen la Infraestructura Verde

CAPÍTULO II. CONDICIONES EN LOS DIFERENTES ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 2.2.1. Condiciones de carácter general en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde

Artículo 2.2.2. Condiciones en los espacios naturales de interés ambiental

Artículo 2.2.3. Condiciones en otros elementos de interés paisajístico

Artículo 2.2.4. Condiciones en los espacios de valor cultural y social

Artículo 2.2.5. Condiciones en los elementos de conexión

Artículo 2.2.6. Normas de integración paisajística en las actuaciones

TÍTULO III. DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES

Artículo 3.1. Objeto y aplicación

Artículo 3.2. Normas del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Artículo 3.3. Normas del Plan de Movilidad

Artículo 3.4. Normas del Estudio Acústico

Artículo 3.5. Normas del Estudio de Inundabilidad

Artículo 3.6. Normas del Estudio de Paisaje

Artículo 3.7. Normas del Catálogo de Protecciones

Artículo 3.8. Normas del Estudio de Impacto de Género

TÍTULO IV. USOS DEL SUELO, AFECCIONES Y RIESGOS

CAPÍTULO I. USOS DEL SUELO

Artículo 4.1.1. Clasificación de los usos

Artículo 4.1.2. Uso residencial

Artículo 4.1.3. Uso industrial

Artículo 4.1.4. Uso terciario

Artículo 4.1.5. Uso dotacional

Artículo 4.1.6. Uso rústico

Artículo 4.1.7. Condiciones generales de los diferentes usos

CAPÍTULO II. AFECCIONES

Artículo 4.2.1. Objeto y aplicación

Artículo 4.2.2. Condiciones para los usos permitidos

Artículo 4.2.3. Condiciones para las distintas afecciones

CAPÍTULO III. RIESGOS

Artículo 4.3.1. Objeto y aplicación

Artículo 4.3.2. Condiciones para los usos permitidos

Artículo 4.3.3. Condiciones para los diferentes riesgos

TÍTULO V. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA

Artículo 5.0.1. Configuración de la red primaria

CAPÍTULO I. RED VIARIA

Artículo 5.1.1. Régimen general de usos

Artículo 5.1.2. Condiciones generales

Artículo 5.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales

Artículo 5.1.4. Condiciones particulares para los aparcamientos

Artículo 5.1.5. Condiciones particulares para la red viaria no motorizada

CAPÍTULO II. EQUIPAMIENTOS

Artículo 5.2.1. Régimen general de usos

Artículo 5.2.2. Parámetros de la edificación

Artículo 5.2.3. Condiciones de la urbanización

CAPÍTULO III. ZONAS VERDES

Artículo 5.3.1. Régimen general de usos

Artículo 5.3.2. Condiciones de la urbanización

TÍTULO VI. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 6.1. Clasificación de las zonas de ordenación

Artículo 6.2. Fichas de las zonas de ordenación estructural

Artículo 6.3. Normas aplicables en las zonas de ordenación

Artículo 6.4. Clasificación del suelo

TÍTULO VII. ZONAS URBANIZADAS

Artículo 7.0.1. Disposiciones generales

Artículo 7.0.2. Condiciones ambientales

CAPÍTULO I. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)

Artículo 7.1.1. Objeto y aplicación

CAPÍTULO II. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

Artículo 7.2.1. Objeto y aplicación

CAPÍTULO III. ZONA URBANIZADA TERCIARIA (ZUR-TR)

Artículo 7.3.1. Objeto y aplicación

CAPÍTULO IV. ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

Artículo 7.4.1. Objeto y aplicación

Artículo 7.4.2. Condiciones generales

Artículo 7.4.3. Condiciones tipológicas

TÍTULO VIII. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

Artículo 8.1. Disposiciones generales

Artículo 8.2. Condiciones de desarrollo

TÍTULO IX. ZONAS RURALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Objeto y aplicación

Artículo 9.1.2. Parcelaciones

Artículo 9.1.3. Usos y aprovechamientos ordinarios en el suelo rural

Artículo 9.1.4. Usos y aprovechamiento excepcionales en el suelo rural

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARA TODOS LOS USOS

- Artículo 9.2.1. Condiciones generales para todos los usos
- Artículo 9.2.2. Condiciones del emplazamiento
- Artículo 9.2.3. Condiciones ambientales
- Artículo 9.2.4. Condiciones de las edificaciones
- Artículo 9.2.5. Vallados y cerramientos de parcela
- Artículo 9.2.6. Anuncios y carteles
- Artículo 9.2.7. Residuos
- Artículo 9.2.8. Tendidos de instalaciones
- Artículo 9.2.9. Protección de los recursos hídricos
- Artículo 9.2.10. Protección de la vegetación
- Artículo 9.2.11. Prevención de riesgos naturales o inducidos
- Artículo 9.2.12. Protección de cavidades
- Artículo 9.2.13. Protección de la fauna

CAPÍTULO III. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS ORDINARIOS EN EL MEDIO RURAL

- Artículo 9.3.1. Condiciones particulares para los usos ordinarios en el medio rural
- Artículo 9.3.2. Construcciones ordinarias y/o auxiliares en el medio rural
- Artículo 9.3.3. Construcciones e instalaciones ordinarias y/o auxiliares de tipo no permanente

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS EXCEPCIONALES EN EL MEDIO RURAL

- Artículo 9.4.1. Condiciones particulares para los usos y aprovechamientos excepcionales en el medio rural
- Artículo 9.4.2. Construcciones excepcionales en el medio rural
- Artículo 9.4.3. Explotaciones para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias, así como la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía
- Artículo 9.4.4. Vivienda aislada y familiar
- Artículo 9.4.5. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos
- Artículo 9.4.6. Generación de energía renovable
- Artículo 9.4.7. Actividades industriales o productivas
- Artículo 9.4.8. Actividades terciarias o de servicios

CAPÍTULO V. MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS

- Artículo 9.5.1. Áreas de minimización de impactos

CAPÍTULO VI. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG)

- Artículo 9.6.1. Objeto y aplicación
- Artículo 9.6.2. Usos permitidos y condiciones generales

Artículo 9.6.3. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-1 Exterior ronda

Artículo 9.6.4. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-2 Molí Casalduch

Artículo 9.6.5. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-3 Marrada - Barranc del Sol

Artículo 9.6.6. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-4 Marjal

CAPÍTULO VII. ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-AG)

Artículo 9.7.1. Objeto y aplicación

Artículo 9.7.2. Usos permitidos y condiciones generales

Artículo 9.7.3. Condiciones particulares en la subzona ZRP-AG-1 Cultivos de la Plana

Artículo 9.7.4. Condiciones particulares en la subzona ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec

Artículo 9.7.5. Condiciones particulares en la subzona ZRP-AG-3 Benadresa Oeste

CAPÍTULO VIII. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

Artículo 9.8.1. Objeto y aplicación

Artículo 9.8.2. Usos permitidos y condiciones generales

Artículo 9.8.3. Condiciones en la subzona ZRP-NA-LG Legislación medioambiental

Artículo 9.8.4. Condiciones particulares en la subzona ZRP-NA-MU-1 Montes

Artículo 9.8.5. Condiciones particulares en la subzona ZRP-NA-MU-2 La Font - Travessera

Artículo 9.8.6. Condiciones particulares en la subzona ZRP-NA-MU-3 Fileta Almalafa

Artículo 9.8.7. Condiciones en la subzona ZRP-NA-MU-4 Bovalar – Magdalena

CAPÍTULO IX. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

Artículo 9.9.1. Objeto y aplicación

TÍTULO X. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Artículo 10.1. Edificaciones en situación de inadecuación

Artículo 10.2. Fuera de ordenación

Artículo 10.3. Inadecuación sustantiva

Artículo 10.4. Inadecuación diferida

Artículo 10.5. Inadecuación circunstancial

Artículo 10.6. Inadecuación adjetiva

Artículo 10.7. Cumplimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento

TÍTULO XI. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGE

CAPÍTULO I. EL DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 11.1.1. El Plan de Ordenación Pormenorizada

Artículo 11.1.2. Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural

Artículo 11.1.3. Iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo

Artículo 11.1.4. Ordenación de los suelos urbanizables

Artículo 11.1.5. Reajustes de las determinaciones del plan

CAPÍTULO II. LA EJECUCION DEL PLAN

Artículo 11.2.1. Unidades de Ejecución

Artículo 11.2.2. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas

Artículo 11.2.3. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas

Artículo 11.2.4. Ejecución del suelo urbanizable

Artículo 11.2.5. Criterios a tener en cuenta en la adjudicación de Programas para el desarrollo de actuaciones

CAPÍTULO III. CRITERIOS DE CALCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN APLICABLES

Artículo 11.3.1. Área de reparto y aprovechamiento tipo

Artículo 11.3.2. Sectores con Red Primaria adscrita

Artículo 11.3.3. Coeficientes de ponderación

Artículo 11.3.4. Elementos de la Red Primaria a adscribir a los sectores de suelo urbanizable.

Artículo 11.3.5. Cuadro resumen. Casuística

Artículo 11.3.6. Área de reparto y aprovechamiento tipo en unidades de ejecución en suelo urbano

Artículo 11.3.7. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano que no tenga ámbito de gestión definido

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS DIFERENTES ÁMBITOS URBANO O URBANIZABLES

Artículo 11.4. Condiciones de urbanización

CAPÍTULO V. OBRAS Y USOS PROVISIONALES

Artículo 11.5.1. Ámbitos permitidos

Artículo 11.52. Condiciones de la autorización

HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DISPOSICIÓN DEROGATORIA y DISPOSICIONES FINALES

ANEXO I. ABREVIATURAS Y SIGLAS

Título preliminar. Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto

El objeto de este apartado es definir los criterios y estrategias que identifiquen los objetivos fundamentales del planeamiento municipal, adecuándolo a la política territorial de la Generalitat Valenciana.

Se asumen los objetivos establecidos en la directriz 3 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana que afectan a este término municipal y que son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas conforme a su directriz 5.

Las directrices se estructuran del siguiente modo:

1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

- 1.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde
- 1.2. Utilización racional del suelo
- 1.3. Protección del paisaje
- 1.4. El medio natural y rural
- 1.5. La protección del patrimonio
- 1.6. Recursos hídricos

2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- 2.1. La ciudad y el entorno urbano
- 2.2. Dotaciones y equipamientos
- 2.3. Transporte público
- 2.4. La contaminación acústica
- 2.5. El acceso a la vivienda

3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

- 3.1. Con carácter general.
- 3.2. En los suelos urbanos y urbanizables
- 3.3. En el suelo no urbanizable
- 3.4. La ordenación de la Marjal

Capítulo I. Directrices relativas a la sostenibilidad

1.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde

- a) La infraestructura verde será elemento determinante de la ordenación territorial y urbanística en todo el término municipal, de modo que sus necesidades de funcionamiento condicionarán la implantación de usos y actividades en el territorio.
- b) En orden a conseguir su carácter de estructura vertebradora del territorio, se estudiarán soluciones de ordenación para conseguir la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos como, por ejemplo, la conexión en sentido norte-sur, a ambos lados de las avenidas del Mar y Hermanos Bou.
- c) Se potenciará la incorporación de una red de "*recorridos verdes*" que conecten las principales zonas verdes y equipamientos y se establecerán directrices para su urbanización.
- d) De acuerdo con el carácter y funcionalidad de los elementos que integran la Infraestructura verde, se establecen criterios para regular y orientar las actuaciones que les afecten.

1.2. Utilización racional del suelo

1. Criterios de clasificación

1. El Plan Estructural ha desclasificado una parte importante de los suelos urbanizables, tanto residenciales como industriales, que estaban previstos en el plan general anterior, y que durante los años de su vigencia no tuvieron expectativas de desarrollo.
2. Las áreas de nuevo desarrollo se delimitarán de forma que contribuyan a configurar los bordes urbanos, completar ámbitos semiurbanizados, coser implantaciones residenciales de núcleos periféricos y favorecer la continuidad de la Infraestructura Verde. Todo ello conforme a los indicadores de ocupación de suelo establecidos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
3. El plan propone el mantenimiento del modelo de ciudad compacta que caracteriza la ciudad actual, priorizando la urbanización y el desarrollo de los enclaves urbanos intersticiales, que necesitan una reconversión de usos o reestructuración urbana, y que se desarrollarán en la ordenación pormenorizada.

2. Secuencia del desarrollo territorial

- a) En el desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables previstos en este plan, se priorizará la ejecución de los primeros sobre los segundos, ya que los urbanos por estar mas próximos a la ciudad consolidada, contribuyen mejor a la necesaria cohesión de los tejidos existentes.
- b) La cohesión de las implantaciones dispersas existentes, la unión de barrios o grupos aislados y el acabado de los bordes deshilachados de la ciudad, deben ser los criterios que prioricen la ejecución de unos ámbitos frente a otros.
- c) En este sentido, serían prioritarios los sectores de Cremor o Tombatosals, que completan vacíos en la trama urbana y contribuyen a cohesionar implantaciones residenciales en el borde de la ciudad y grupos periféricos.
- d) Con carácter general, los elementos de la Red Primaria, que se han de obtener con el desarrollo de los distintos sectores, no se han adscrito de forma concreta a cada uno de ellos (con alguna excepción que se concreta en la ficha del sector). Dicha adscripción se decidirá en el momento de desarrollo de cada sector, en función de cual de ellos sea más necesario para la ciudad en ese momento.

1.3. Protección del paisaje

1. Criterios de sostenibilidad

- a) De carácter ambiental:
 - a)** Proteger, ordenar y gestionar el paisaje de forma que:
 - a) Pueda ser disfrutado en la actualidad y se garantice su disfrute por las generaciones futuras.
 - b) Actúe como coadyuvante para preservar los valores medioambientales y como elemento clave del mantenimiento de la biodiversidad, la salud pública, la calidad del aire, el agua y el suelo a niveles suficientes para preservar la vida y el bienestar humanos.
 - c) Actúe como elemento corrector del cambio climático y como factor decisivo en el establecimiento de figuras de protección medioambiental.
 - b)** Favorecer la inclusión del paisaje en la política local, como factor ambiental a auditar y contemplar en los planes y programas municipales.
- b) De carácter social:
 - 1. Conservar, restaurar o mejorar el carácter del paisaje:
 - a) Como elemento de pertenencia, identidad, bienestar y cohesión social.
 - b) Como elemento cultural, patrimonial, lúdico y formativo.
 - 2. Incrementar la sensibilización de la sociedad civil, las organizaciones privadas y las autoridades públicas respecto del valor de los paisajes, su papel y su transformación.
 - 3. Mejorar el conocimiento y formación en la Cultura del Paisaje, poniendo de manifiesto y mejorando su valoración social.
 - 4. Promover la participación ciudadana en todos los procesos de protección, ordenación y gestión.
- c) De carácter económico:
 - 1. Restaurar, mejorar y mantener la viabilidad económica de los elementos productivos del paisaje, de forma que se compatibilicen sus usos productivos actuales y futuros con la conservación, restauración y/o mejora de su carácter.
 - 2. Integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística, y en sus políticas en materia de cultura, medioambiental, agrícola, social y económica, así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje.
 - 3. Procurar la localización idónea de las actividades humanas de cualquier naturaleza, permitiendo una ocupación del suelo sostenible.

2. Objetivos de calidad paisajística

- 1)** Mantener con sus características originales el paisaje del Litoral, potenciando su percepción de bajo nivel sonoro, preservando de la edificación esta franja litoral, en la medida de lo posible.
- 2)** Proteger las vistas de los principales hitos geográficos, los espacios abiertos señalados en el Plan y las características del territorio que constituyen referentes del paisaje.
- 3)** Preservar el carácter de las unidades de paisaje, procurando evitar su alteración con elementos discordantes o integrar en ellas las actuaciones propuestas y los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable.

- 4) Crear una red de itinerarios paisajísticos para senderismo y eco-turismo, conforme al Art. 2.1.6 de estas NNUU.
- 5) Reducir en lo posible el impacto de la edificación en el paisaje, procurando su integración en el entorno.

1.4. El medio natural y rural

1. Se analizarán las características del suelo rural, identificando sus valores: agrícolas, ambientales, naturales, culturales, etc., que servirán de base para fundamentar su clasificación y calificación, procurando su potenciación y evitando su consideración como suelo residual.
2. Se realizará un estudio pormenorizado sobre las zonas de interés de la Marjal, identificando puntos donde se localicen hábitats de biodiversidad interesante, a efectos de realizar actuaciones encaminadas a su conservación y protección.
3. Se pretende potenciar la agricultura ecológica en zonas periurbanas, con el objetivo de que tengan simultáneamente una consecuencia social, económica y de mejora del paisaje de los entornos urbanos. A estos efectos parece conveniente definir ámbitos de preferencia de estas actuaciones, como la zona del molí Casalduch o los alrededores de la cuadra del Borriolench, en la medida de que no sean requeridos como suelos de expansión.

1.5. La protección del patrimonio

1. Patrimonio cultural

- a) El Catálogo de Protecciones identifica los espacios más valiosos y relevantes del municipio de Castellón. En particular, la sección de patrimonio cultural recoge los espacios arquitectónicos, arqueológicos y etnológicos más identitarios y representativos, incorporando los bienes de interés cultural (BIC), los bienes de relevancia local (BRL), y otros elementos que, atendiendo a su singular expresión artística o a su contribución en la configuración del paisaje rural o urbano de Castellón a lo largo de su historia, se consideran merecedores de protección. La misma sección del catálogo establece normas para garantizar su protección y conservación, o para fijar la vigilancia y las condiciones particulares que deben seguirse en las intervenciones sobre estos bienes.
- b) El Plan General de Castellón considera el patrimonio como una realidad amplia y dinámica que trasciende la mera catalogación individual de los bienes culturales merecedores de protección. La salvaguarda del patrimonio de Castellón deberá perseguir, más allá de su necesaria protección y conservación, la posibilidad de mantenerlo en uso y fomentar su disfrute, posibilitando intervenciones que permitan adaptarlo a las condiciones necesarias para ello.
- c) Se fomentará la protección y la conservación del patrimonio sin descontextualizarlo ni aislarlo del entorno físico y social en el que se encuentra, apostando por preservar el carácter de los entornos de protección de los bienes declarados. En ese sentido, se procurará poner en valor y hacer reconocible la autenticidad de los elementos catalogados evitando la musealización del patrimonio o la formalización de parques temáticos culturales -que a largo plazo resultarían insostenibles e inviables- y entendiendo que, de manera indisociable, el patrimonio constituye parte de la experiencia en una ciudad viva y cambiante que refleja la expresión de un tejido social, de unas formas de vida y de unas costumbres particulares (patrimonio inmaterial).
- d) Dentro de todo este patrimonio, merece una consideración singular el Núcleo Histórico Tradicional que, como conjunto, permite interpretar las señas históricas de la ciudad y manifiesta la evolución de la sociedad de Castellón hasta nuestros días.

2. Patrimonio natural y rural

- a) Se fomentará la conservación y conocimiento de las Unidades y Recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y de los elementos de interés cultural, incluyéndolos en el Catálogo de Protecciones, propiciando su restauración y conservación, facilitando la información y conocimiento de los mismos, y evitando actuaciones que puedan dañarlos.
- b) Se fomentará el conocimiento y disfrute públicos del patrimonio natural y rural, potenciando recorridos de interés paisajístico-cultural apoyados en las vías pecuarias y caminos rurales que cruzan el municipio, relacionando los diferentes sistemas de espacios abiertos e integrando sus hitos paisajísticos. Estos senderos tendrán inicio preferiblemente en el casco urbano, para vincularlos a la población, conectarán en lo posible con los caminos existentes y comunicarán con las Unidades y Recursos Paisajísticos de mayor valor señalados en el Estudio de Paisaje.

1.6. Recursos hídricos

- a) Con el fin de garantizar una adecuada gestión de los recursos hídricos, en consonancia con lo establecido en el art 9 de la LOTUP, se adoptan los siguientes criterios:
 - 1. Se identifican los puntos de captación de agua para el consumo humano, regulando perímetros de protección en torno a ellos.
 - 2. Se adaptarán los nuevos desarrollos territoriales a la disponibilidad de recursos hídricos, en consonancia con el Informe de Recursos Hídricos que se incorpora a este PGE.
 - 3. Se valorizan los paisajes del agua y el patrimonio hidráulico, respetando el régimen de escorrentías y la morfología de los cauces y ubicando espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión.
 - 4. Se prevé la ejecución de infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al dominio público hídrico o marítimo y aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable, teniendo en cuenta la limitación de capacidad del emisario y las previsiones de la Planificación de Saneamiento, incluyendo la Gestión Conjunta con municipios colindantes y el tratamiento de regeneración para la reutilización de sus aguas para usos compatibles.
- b) Con el fin de asegurar en el futuro una adecuada calidad del agua de abastecimiento a la población y mejorar el estado cuantitativo de la masa de agua subterránea, el Plan se adaptará a la Planificación Hidrológica a nivel supramunicipal, incluyendo las medidas que ésta determine para tender a sustituir las aguas subterráneas utilizadas para el abastecimiento por aguas superficiales del río Mijares y aguas procedentes de desalinización.

Capítulo II. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

2.1. La ciudad y el entorno urbano

1. Calidad del ambiente urbano

- a) Se procurará la adopción de medidas tendentes a incentivar la rehabilitación del patrimonio edificado y la edificación de los solares vacantes.
- b) Se analizarán especialmente, las problemáticas de aquellos ámbitos degradados que no se han desarrollado en el marco del planeamiento anterior, revisando los usos previstos y la ordenación pormenorizada, adaptándolos a los requerimientos sociales de este momento.

- c) La ordenación de suelos (tanto urbanos como urbanizables) de carácter residencial, garantizará la existencia de actividades terciarias dentro de su ámbito, debiendo destinar a estos usos al menos un 10% de la edificabilidad total.
- d) Se fomentará el traslado de las actividades industriales existentes junto a zonas residenciales, si resultan incompatibles con estas, propiciando su sustitución por usos terciarios o equipamientos.
- e) Se pretende dar cabida a los criterios de preferencia de la población, mediante técnicas que permitan su participación en la elaboración de propuestas y el establecimiento de los objetivos de calidad.
- f) Se pretende restaurar y consolidar las zonas urbanas y periurbanas, proporcionando un borde definido que configure la fachada de la ciudad, definiendo sus límites e integrándola con el medio natural que la rodea.

2. Accesibilidad en el espacio público

- a) Se propone ampliar el área peatonalizada del centro histórico, incluyendo los antiguos arrabales al norte y al sur.
- b) En el tratamiento de las grandes vías de tráfico, se procurará la continuidad de los recorridos peatonales y ciclistas, minimizando las interrupciones causadas por los cruces con otras vías.
- c) En los diseños de la red secundaria, se favorecerán los espacios para el peatón, estudiando anchos de aceras, dotación de arbolado, mobiliario urbano conveniente, accesibilidad para personas con movilidad reducida, etc.
- d) Se pretende crear una red de "recorridos verdes amables" que conecten los principales equipamientos, fijando directrices para la distribución de su sección y su urbanización.
- e) Se propiciarán actuaciones sobre la Vía del Litoral de la Comunidad Valenciana, y otros caminos históricos de interés como el camino Caminás, que se convertirán en recorridos verdes de circulación preferente ciclopeatonal introduciendo espacios de ocio y descanso a lo largo de su recorrido.
- f) Las actuaciones de urbanización o reurbanización en el entorno de centros escolares deben resolver la accesibilidad peatonal segura, proponiendo itinerarios de "caminos escolares".

2.2. Dotaciones y equipamientos

- 1. Con los parques públicos de la red primaria se mejora la ratio actual de metros cuadrados por habitante de zona verde de carácter estructural. En algunos casos, estos parques serán suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde del municipio, contribuyendo así a la definición y cumplimiento de su función territorial.
- 2. Así, las zonas identificadas como de mayor valor ambiental en el área litoral de la marjal se definirán como parques públicos de la Red Primaria, permitiendo de este modo su contemplación y disfrute por el conjunto de la ciudadanía.
- 3. En la ordenación pormenorizada, la ubicación de las dotaciones públicas obedecerá a criterios de centralidad, accesibilidad y representatividad del espacio en que se ubiquen.
- 4. Las actuaciones de urbanización en los espacios públicos diferenciarán las zonas de tránsito, peatonal, ciclista o tráfico rodado, de los espacios de estancia, que se diseñarán atendiendo a su orientación y con un adecuado tratamiento del arbolado y la pavimentación. El mobiliario urbano, su diseño y ubicación atenderá a las características de los distintos grupos de usuarios y personas con movilidad reducida, persiguiendo una finalidad inclusiva que garantice la implementación de las medidas de género.

5. Se pretende acondicionar áreas específicas para aparcamiento público de vehículos, incluyendo plazas de aparcamiento para personas con discapacidad, especialmente junto a las principales zonas verdes y equipamientos, y en los accesos a la población.

2.3. Transporte público

1. En la medida de las posibilidades del Plan, se fomentará la implantación de servicios regulares de transporte público y colectivo, y de instalaciones que faciliten la intermodalidad en los medios de transporte, y que fomenten y hagan atractivo su uso. Se propondrá para ello la mejora del transporte público en las comunicaciones con las principales poblaciones de su entorno, reservando el suelo que se estime necesario para ello en el Plan. Castellón dispone de un servicio de autobús de tránsito rápido, denominado TRAM, que discurre por una plataforma reservada, cruzando de este a oeste toda la ciudad y conectándola con la línea de costa. Con este mismo nivel de servicio, es necesaria la implantación de otras líneas que conecten, por el sur, con los municipios de Almazora y Vila-Real y por el norte, con el de Benicasim.
2. Para mejorar la intermodalidad del transporte público con otros medios, se prevé el establecimiento de aparcamientos disuasorios en los cuatro vértices de la ciudad, que deben estar situados cerca de las rondas de circunvalación y conectados con líneas de transporte público. También deben situarse, en sus inmediaciones, aparcamientos para bicicletas.
3. Con objeto de fomentar el transporte público en el municipio, facilitar la accesibilidad de los ciudadanos y mejorar la calidad del ambiente urbano en relación con la movilidad, se propone:
 - a) Dotar a las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo de viales perimetrales y conexiones a la red de carreteras que permita acceder a las diferentes áreas sin atravesar la población.
 - b) Dar preferencia al tráfico no motorizado en la red viaria interna de las zonas residenciales, y limitar la velocidad del motorizado para hacerlo compatible con ellas.
 - c) Acondicionar recorridos no motorizados, peatonales y para bicicletas, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones que conforman la ordenación estructural.
 - d) Incluir aparcamientos para bicicletas en las principales dotaciones y áreas urbanas.
 - e) Fomentar las conexiones con el transporte público, especialmente con el ferrocarril, y la intermodalidad con la bicicleta.
 - f) Limitar el tránsito y aparcamiento de vehículos privados en el casco urbano de la población, particularmente en la zona de Núcleo Histórico, sin perjuicio para los residentes ni para las actividades legalmente establecidas en él.

2.4. Contaminación acústica, lumínica y atmosférica

1. Se pretende reducir la contaminación lumínica, acústica y atmosférica generada por los usos y actividades permitidos por el Plan, a los niveles admisibles de cada Zona en función de su uso. Se establecerán para ello, en el plan de ordenación pormenorizada, normas limitando la iluminación y la emisión de ruidos al exterior, y puntos para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica.
2. En las zonas colindantes a carreteras, se propone el establecimiento de medidas correctoras necesarias para no superar los límites sonoros admisibles en función de los usos previstos.
3. En el casco urbano, se propone reducir en lo posible el tráfico motorizado y su velocidad.
4. Se fomentará la eficiencia energética de los edificios, el uso de energías renovables de la forma más amplia posible, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos, incorporando criterios de arquitectura bioclimática en el diseño de las edificaciones (orientación, apertura de ventanas, materiales de construcción, cubiertas ajardinadas, etc.), especialmente en las nuevas actuaciones de urbanización y en los equipamientos públicos.

2.5. Acceso a la vivienda

1. El Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón es un documento de directrices de ordenación territorial que está en estos momentos en proceso de elaboración por la Consellería de Infraestructuras y Vertebración del Territorio. Entre otras cuestiones, este Plan abordará la relativa a la demanda de vivienda protegida pública en el área metropolitana a la que pertenece este municipio.
2. Las directrices que adopte el ayuntamiento de Castellón respecto a la vivienda protegida deberán estar en concordancia con los resultados del PAT del área funcional en la que estamos incluidos.
3. El ayuntamiento hará una evaluación de los datos que se deduzcan de este documento, complementándolos con otros procedentes de fuentes municipales, con la finalidad de concretar un Estudio de necesidades de Viviendas Protegidas en el término municipal.
4. A estos efectos, el ayuntamiento dispone ya del Estudio de Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana; un documento en el que se han analizado indicadores de carácter social, económico y urbanístico, muchos de los cuales servirán de orientación en la definición de las necesidades de vivienda, concretando áreas donde los porcentajes de reserva puedan ser mayores.
5. A la vista de todos estos datos, el ayuntamiento hará una distribución de vivienda protegida en los diferentes ámbitos de desarrollo (sectores y unidades de ejecución) que, sin disminuir los resultados totales, incremente, en algunos ámbitos los porcentajes de referencia establecidos ahora y los disminuya en aquellos sectores que por su ubicación y tipología no sean adecuados para la implantación de estas viviendas. En el estudio debe también analizarse una distribución entre diferentes tipos de protección: residencia permanente en régimen de alquiler, vivienda para colectivos desfavorecidos (personas mayores, con discapacidad o menores de 35 años)
6. El plan general, sin perjuicio de un estudio que cuantifique y califique cada una de las tipologías a las que pueden ir destinadas las viviendas sometidas a algún régimen de promoción pública, determina los porcentajes mínimos de edificabilidad de este tipo de reservas con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en la fase de desarrollo y ejecución de cada uno de los ámbitos, estableciendo para todo el término municipal los porcentajes de referencia que marca el artículo 33.1 de la LOTUP:
 - a) El 30 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización (Unidades de Ejecución)
 - b) El 15 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.
 - c) El 50 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente. Este incremento, en relación al 10 % establecido por la LOTUP con carácter general, pretende facilitar operaciones de recuperación de tejidos urbanos degradados o disconformes con el entorno, propiciando un incremento sobre la prevista por el plan en los instrumentos de planeamiento que desarrollen cada ámbito, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones legales que le puedan resultar de aplicación.
7. Los instrumentos de planeamiento determinarán la ubicación de las parcelas destinadas a este fin, integrándolas en el tejido urbano, con tipologías adecuadas que fomenten la integración social y eviten la segregación.

Capítulo III. Directrices relativas a la ordenación

3.1. Con carácter general.

1. Se pretende aplicar, tanto en la ordenación estructural como pormenorizada, los criterios del Informe de Impacto de Género del Plan y el documento "SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano", de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

3.2. En los suelo urbanos y urbanizables

1. Ordenar el desarrollo urbano concentrando recursos y asentamientos con niveles de calidad adecuados, conforme al modelo de ciudad compacta propugnado por la legislación, evitando la dispersión espacial del crecimiento urbano y modelos de ocupación del territorio extensivos o disgregados. En la medida de lo posible, preservar de edificación la franja del Litoral.
2. Permitir la implantación de las diferentes actividades en que se basa la economía local con las limitaciones que imponen los riesgos ambientales del área y la conservación del medio natural.
3. Incorporar las redes de infraestructuras supramunicipales y la planificación territorial, a fin de adaptar a ellas el desarrollo urbano.
4. Evitar la degradación del casco antiguo de Castellón de la Plana, protegiendo los trazados urbanos tradicionales y la tipología edificatoria existente, regulando los tipos edificatorios.
5. Proteger, conservar y mejorar la calidad los espacios naturales del territorio, asignarles usos acordes con su naturaleza y vertebrarlos mediante la Infraestructura Verde.
6. Facilitar la gestión del suelo, propiciando que las áreas destinadas a los diferentes usos cuenten con las dotaciones urbanísticas adecuadas para ello, mediante los mecanismos previstos en la legislación.
7. Potenciar el transporte público o colectivo y sistemas de movilidad sostenibles, conectando las áreas residenciales, las productivas y las principales dotaciones mediante recorridos peatonales y ciclistas, a lo que también contribuye el modelo de ciudad compacta propugnado.

3.3. En el Suelo No Urbanizable

- a. En la Zona de Protección Agrícola, mantener en lo posible los cultivos actuales, conservar sus valores paisajísticos y evitar nuevas transformaciones que afecten al de Protección Natural colindante y su ocupación con fines no vinculados a este uso.
- b. En las Zonas de Protección Natural o por Riesgos, evitar nuevas transformaciones de suelo, su ocupación con fines no vinculados a los bienes a proteger y actuaciones o actividades que menoscaben los valores a proteger o incrementen sus riesgos ambientales, salvo los estrictamente necesarios para su conservación y las excepciones contempladas en la legislación, con las medidas correctoras adecuadas.
- c. Zonificar el Suelo No Urbanizable Común para facilitar la implantación de actividades compatibles en él que posibiliten un uso racional y sostenible del territorio, contribuyendo al desarrollo económico del municipio y evitando la actual dispersión de actividades, que multiplican las dotaciones e infraestructuras necesarias y amplían las áreas afectadas por las molestias que generan.
- d. En los núcleos dispersos existentes, evitar su expansión, completar sus dotaciones y programar la aplicación de medidas correctoras de sus impactos ambientales, especialmente su integración en el entorno.

3.4. La ordenación de la Marjal

1. Tipos de suelo

- a) El objetivo es minimizar los impactos negativos que ha sufrido este territorio, en décadas anteriores y potenciar los valores naturales que aún se detectan en él; congelando, por tanto, el crecimiento residencial producido, permitiendo el mantenimiento de las viviendas existentes y evitando nuevos crecimientos.
- b) Se tendrá en cuenta la existencia de agrupaciones de viviendas que tienen una estructura y morfología de suelo urbanizado. Coincidirán básicamente con lo que, en el Plan Especial de la Marjalería, se delimitaban como “actuaciones integradas en suelo urbano”.
- c) No se clasificará ninguna superficie como suelo urbanizable.
- d) Se potenciarán los valores del suelo no urbanizable, protegiendo aquellos terrenos en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal. Dentro de estas zonas se distinguirán subzonas, atendiendo a las características precisas de los elementos naturales existentes, fundamentalmente a la presencia del agua en superficie.
- e) El resto de los terrenos incluidos en el área de la Marjal, donde no se detecten especiales valores a proteger, se consideran suelo no urbanizable común. Son zonas que han evolucionado sin una antropización excesiva del uso residencial, manteniendo en mayor o menor medida, las condiciones naturales de marjal.
- f) Finalmente, se identificarán dentro del suelo no urbanizable, ámbitos de minimización de impactos, donde existen núcleos de viviendas consolidados y que tienen una cierta densidad y compacidad, sobre los cuales se pueden establecer medidas que minimicen su impacto territorial, a través de la redacción de Planes Especiales de Minimización de Impactos.

2. Urbanización y minimización de impactos.

- a) Tanto en las Actuaciones Integradas delimitadas en suelo urbano ámbito marjal, como en los núcleos residenciales que se delimiten en suelo no urbanizable de minimización de impactos, se redactarán, respectivamente, planes de reforma interior o planes especiales que podrán ser de iniciativa pública o privada. Podría establecerse un convenio entre propietarios-ayuntamiento para el desarrollo y ejecución de estos planes y programas, conforme a lo establecido al respecto en la LOTUP).
- b) El objeto de estos planes y programas es definir las condiciones de regularización de las viviendas, las condiciones de integración paisajística y la dotación de los servicios urbanísticos necesarios, estableciendo, si procede, fases para la ejecución de las obras.
- c) En las viviendas que no quedasen incluidas en un ámbito se aplicarán igualmente medidas individualizadas de minimización de impactos.

Capítulo IV. Indicadores de sostenibilidad para la evaluación y seguimiento del Plan.

Se estructuran en los siguientes grupos:

A. Utilización racional del suelo.

A1. Nuevos crecimientos urbanísticos.

A2. Grado de desarrollo y secuencia lógica. Regeneración urbana.

A3. Incremento poblacional-techo poblacional.

B. Protección del medio natural

Tipos de protección del SNU Protegido y zonificación en SNU Común.

C. Prevención de riesgos naturales e inducidos.

Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias.

D. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.

D1. Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen.

D2. Incremento y gestión de las aguas residuales.

D3. Vertido y/o reutilización de aguas residuales.

E. Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

Protección de patrimonio cultural y rural.

F. Adecuada gestión de los residuos

Gestión municipal de residuos de todo tipo.

G. Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

G1. Abastecimiento y demanda energética del municipio.

G2. Calidad de vida de los ciudadanos.

H. Mejora del entorno urbano.

Control de contaminación acústica.

I. Integración de la infraestructura verde.

Infraestructura verde del territorio.

J. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

Distribución modal del espacio público. Red viaria.

K. Protección del paisaje.

Actuaciones en materia de paisaje

L. Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal.

Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia.

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1.1. Objeto y ámbito territorial

1. El presente Plan General Estructural constituye la ordenación urbanística y territorial de carácter estructural del municipio de Castellón de la Plana.
2. Esta reglamentación se aplicará en todo el término municipal para las urbanizaciones, edificaciones, actividades y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas.

Artículo 1.2. Normativa aplicable

1. Este Plan se redacta bajo la vigencia de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, aplicable en lo no derogado por el anterior texto citado RDL 7/2015, y demás normativa urbanística.
2. La normativa del Plan General Estructural se remite también a las disposiciones legales o reglamentarias de carácter sectorial con incidencia en la ordenación urbanística y territorial.
3. La normativa urbanística o sectorial vigente a la que se remiten estas NNUU se entenderá directamente complementada o sustituida por las disposiciones que la desarrollen, modifiquen o deroguen, dada su aplicación preferente, sin perjuicio del régimen transitorio que las mismas puedan establecer.
4. Las abreviaturas y siglas empleadas en las presentes Normas vienen recogidas en el Anexo I de este documento.
5. En las presentes Normas son de aplicación las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en la LOTUP, en el Título 2º del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante RZ) y en las demás normativas urbanísticas y de edificación vigentes.

Artículo 1.3. Contenido

- a) Forma parte del contenido del Plan General Estructural toda la documentación a que se refiere el artículo 34 de la LOTUP, incluyendo los siguientes documentos:
 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

- 1 Memoria Informativa
- 2 Planos de Información
2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA
 1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
 2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible
 3. Estudio Acústico
 4. Estudio de Inundabilidad
 5. Estudio de demanda de Recursos Hídricos
 6. Estudio de afección a la Red Natura
 3. Estudio de Paisaje
 4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
 5. Informe de Impacto de Género
3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
 1. Planos de Ordenación Estructural
 2. Normas Urbanísticas de rango estructural
 3. Fichas de zona
 4. Fichas de gestión
 5. Catálogo de Protecciones

Artículo 1.4. Período de vigencia

1. La vigencia del Plan General Estructural, en la medida en que tiene un contenido normativo, es indefinida, sin perjuicio de que resulte recomendable su revisión conforme a lo indicado en el siguiente Artículo. Sus determinaciones vinculan a la Administración y a los particulares.

Artículo 1.5. Revisión y modificación del Plan

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, procederá la revisión del Plan General Estructural en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando hayan transcurrido 20 años, a contar desde su entrada en vigor, horizonte temporal de sus previsiones conforme al Art. 22 de la LOTUP y de acuerdo con la Directriz 15.2 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
 - b) Cuando se produzca una alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo del municipio.
 - c) Cuando se modifiquen sustancialmente sus Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto (Título II de estas NNUU).
 - d) Cuando se supere el índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes fijados por Decreto o establecidos en los planes de acción territorial que afecten al término.

- e) Cuando se pretendan reclasificaciones de Suelo No Urbanizable que, aislada o acumulativamente, superen el 20% de la superficie o de la edificabilidad atribuidas a las restantes clases de suelo en el PGE, o se den las circunstancias señaladas en la DT 4ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante LS). No podrán reclasificarse como urbanos o urbanizables los suelos no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio, ni desprotegerse ni minorar las protecciones derivadas del uso y aprovechamiento forestal, aplicando lo establecido al respecto en la legislación vigente, en particular el Art. 50 de la Legislación de Montes (modificado por Ley 10/2006, de 28 de abril, del Estado), el Art. 59 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (en adelante LFCV) y el Art. 3.1 del Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat.
 - f) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o Planeamiento de rango superior, que comporten la adopción de un modelo territorial distinto al definido en el Plan.
 - g) Cuando sean mayores las exigencias de equipamientos comunitarios integrantes de la ordenación estructural debidas al desarrollo económico y social.
 - h) Cuando sea mayor la necesidad de suelo urbanizable por encontrarse al menos edificado el 50% y urbanizado el 70% de la oferta prevista en el Plan.
 - i) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto de factores básicos del planeamiento, como la necesidad de nuevos recursos o la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el Plan.
2. Las modificaciones del Plan General Estructural procederán en aquellos casos en los que la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre sus previsiones y la ordenación, de tal modo que haga necesaria una revisión global. Estarán debidamente fundamentadas en razones de interés público, y se sujetarán además a las limitaciones impuestas por los artículos 56.3 y 63 de la LOTUP.

No se admitirán modificaciones para crear nuevas áreas urbanizables en tanto no se encuentre reparcelado y urbanizado al menos un 70% y edificado al menos un 50% del suelo en los sectores del mismo uso global.

Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable, o la atribución global de nuevos usos o aprovechamientos para áreas de suelo urbano o urbanizable en remodelación, deberán justificar la capacidad de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad y cumplir lo establecido en la legislación al respecto y en el presente Plan.

Los nuevos sectores que se delimiten junto a reservas de suelo con destino a la implantación de infraestructuras y dotaciones públicas, deberán incorporar los suelos colindantes de dichas reservas a efectos de su obtención con cargo al sector.

Los terrenos sobre los que se realicen obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales, regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (en adelante LOMEACV), en tanto no transcurran 10 años desde la completa finalización de las obras, serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (ZRP-AG), conforme al Art. 11.2.b de dicha Ley.

No se permitirán reclasificaciones de suelo pertenecientes a la Infraestructura Verde, siempre que exista la posibilidad de realizarlas en suelo no incluido en ella. Si finalmente quedara justificada esta reclasificación, en función del beneficio social obtenido, se realizará empleando la mínima superficie posible y siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el Título II de estas normas en la mayoría de la superficie cuyo uso se modifique, pudiendo, al menos, el 50% del suelo reclasificado formar parte igualmente de la infraestructura verde minorando así la superficie detráida de la misma”

Artículo 1.6. Interpretación de las normas del Plan

1. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, conforme a su contenido y, en todo caso, atendiendo a la satisfacción de sus fines y objetivos reflejados en sus Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto (Título II de estas NNUU) y, subsidiariamente, en la Documentación Justificativa del Plan.
2. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En las situaciones que no sea posible concretar las determinaciones a aplicar con arreglo a los criterios anteriores, prevalecerá la solución que suponga la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario, la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y el bienestar de la población residente y transeúnte.
3. En caso de contradicción entre planos o normas prevalecerán los más específicos de la materia en que surja el conflicto. A un mismo nivel de concreción, la contradicción entre la expresión numérica y en letra de un parámetro urbanístico se resolverá en favor de la expresión en letra.
4. A los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones se aplicará lo regulado en ese documento, además de lo que resulte de aplicación por las presentes Normas, con prevalencia de lo determinado en el Catálogo frente al resto del Plan.

Artículo 1.7. Publicidad

1. El Plan y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento (tras el devengo de las tasas correspondiente), sin perjuicio de que su acceso pueda hallarse limitado por exigencias legales y en particular por las derivadas de la protección de datos de carácter personal.
2. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar a cualquier solicitante respecto del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, y de los Instrumentos de planeamiento, Programas de actuación y Convenios urbanísticos.

Artículo 1.8. Ejecutoriedad y obligatoriedad

1. Las disposiciones del Plan son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración.
2. El destino asignado al suelo y la ordenación de la edificación que se determinan por el Planeamiento, limitan el uso del que son susceptibles aquellos y los parámetros técnicos en los que puede ser ejercido, en su caso, el derecho a edificar.
3. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.

4. El Plan no limita las facultades que correspondan a los organismos de la Administración Estatal o Autonómica, para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia de que se trate.

Artículo 1.9. Competencias y participación social

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Castellón de la Plana y a la Generalitat Valenciana en los ámbitos de sus respectivas competencias, en coordinación con la administración competente por Ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el suelo.
2. La participación de los particulares se deberá desarrollar conforme a lo establecido por el Art. 4 de la LS y Art. 2.3 de la LOTUP.

Título II. Normas de infraestructura verde y paisaje

Capítulo I. Definición, funciones y elementos

Artículo 2.1.1. Infraestructura Verde: concepto y definición en el término municipal.

1. La Infraestructura Verde de Castellón de la Plana constituye el sistema territorial básico compuesto por los espacios de mayor valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implicaría riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado de corredores ecológicos y conexiones funcionales que relacionan todos ellos.
2. La Infraestructura Verde se extiende a todas las clases de suelo del municipio (suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables), quedando representados en los planos de ordenación estructural de la Serie A, todos los elementos que componen esta Infraestructura Verde y su delimitación.
3. La delimitación de la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación ni de clasificación. Sus distintos elementos se adscriben a aquellas zonas identificadas por este Plan General Estructural.

Artículo 2.1.2. Funciones en el término municipal.

1. Preservar los principales elementos del patrimonio natural y cultural, identificativos del paisaje del término municipal.
2. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
3. Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
4. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
5. Favorecer la continuidad territorial y visual de los diferentes elementos.
6. Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

7. Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural de Castellón, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios y áreas de conexión que propicien la mejora de la calidad de vida y el conocimiento y disfrute de la cultura del municipio de Castellón.

Artículo 2.1.3. Espacios que componen la Infraestructura Verde.

1. Los espacios y elementos que componen la Infraestructura Verde son los que se representan en los planos correspondientes de "Infraestructura Verde" tanto a nivel municipal como urbano. Se estructuran en cuatro bloques:
 - a) Espacios naturales de interés ambiental.
 - b) Otros elementos de interés paisajístico.
 - c) Espacios de valor cultural y/o social.
 - d) Elementos de conexión.
2. Son elementos como:
 - a) Zonas a proteger por sus especiales características ambientales, culturales y visuales: áreas de montaña, islas Columbretes, Desert de Les Palmes, Ermitorio de la Magdalena y Molí la Font
 - b) Zonas a proteger por sus especiales características ambientales: Pinar del Grao, playas, arbolado monumental y arbolado de gran porte.
 - c) Zonas a proteger por sus especiales características culturales: caminos históricos, Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local y el Centro Histórico.
 - d) Zonas a proteger por sus especiales características visuales: cumbres y crestas, hitos paisajísticos, miradores y rutas escénicas
 - e) Zonas de riesgo: áreas inundables.
 - f) Conectores ecológicos: red de acequias y cauces naturales.
 - g) Conectores funcionales: red de caminos, vías pecuarias y recorridos verdes.

Capítulo II. Condiciones en los diferentes elementos de la Infraestructura Verde

Artículo 2.2.1. Condiciones de carácter general en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde

1. De acuerdo con el artículo 11 de la LOTUP, se evitará la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias en el medio rural. En suelos rurales pertenecientes a la Infraestructura Verde se prohíbe toda publicidad exterior, excepto los carteles informativos o institucionales, admitiéndose como tales:
 - a) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m del lugar en que se encuentre el servicio

anunciado.

- b) Carteles o rótulos con la denominación de actividades legalmente implantadas en suelo no urbanizable, integrados en el cerramiento de la propia parcela o en la fachada de la edificación siempre que sea posible. En otro caso no deberá superar los 4 m sobre la rasante.
 - c) Carteles indicadores de actuaciones que vayan a realizarse sobre un terreno, y estén situados en el mismo.
2. Las nuevas infraestructuras de transporte, que pudieran implantarse en suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde, deberán garantizar la permeabilidad transversal a través de las mismas para el paso del agua y de la fauna silvestre, así como la continuidad de los caminos y sendas tradicionales.

Artículo 2.2.2. Condiciones en los espacios naturales de interés ambiental

1. Los elementos que componen los espacios naturales de interés ambiental son:
- a) Espacios Naturales Protegidos
 - b) Cuevas
 - c) Playas
 - d) Áreas inundables
 - e) Zonas de interés forestal (PATFOR)
 - f) Otros espacios de origen forestal
 - g) Espacios agroforestales
 - h) Marjal de interés ambiental
2. Condiciones en los **espacios naturales protegidos**:
- a) La conservación de los Espacios naturales Protegidos, así como las restricciones de usos y actividades que se puedan llevar a cabo en los mismos, está regulada en su correspondiente legislación sectorial.
3. Condiciones en las **cuevas**:
- a) Las cuevas se registrarán por lo establecido en su legislación sectorial (Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana).
4. Condiciones en las **playas**:
- a) Las especies vegetales en las actuaciones que se lleven a cabo en el entorno litoral, serán autóctonas o adaptadas, con bajo consumo de recursos y resistentes a los vientos salinos.
5. Condiciones en las **áreas inundables**:
- a) En los espacios libres del suelo urbano y urbanizable con peligrosidad de inundación se planteará la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (art. 23.9 de PATRICOVA).

- b) En la zona delimitada junto al Barranc del Sol afectada por riesgo de inundación, se preservará el parcelario agrícola existente entre la Quadra del Borriolenc y la Quadra Segona junto con la red hídrica natural y la red de acequias necesarias para el mantenimiento de los cultivos, preservando la permeabilidad del suelo y estudiando actuaciones que favorezcan el drenaje del suelo.
- c) En las zonas con peligrosidad de inundación que existen en el área de la marjalería de Castellón primará la ejecución de proyectos de evacuación de los volúmenes que puedan afectar a zonas próximas urbanizadas. Estos, en la medida de lo posible, contemplarán sistemas de recuperación de todo o parte del agua de origen pluvial evacuada.

6. Condiciones en las **zonas de interés forestales (PATFOR)**:

- a) Se mantendrá el patrón forestal existente en las diferentes zonas delimitadas por el PATFOR, quedando prohibidas las transformaciones a otro tipo de uso.
- b) En las zonas donde existan riesgos de erosión y desprendimiento (coincidente con las zonas de interés forestal) se mantendrá las terrazas existentes como medida de protección frente a dichos riesgos.

7. Condiciones en las **masas forestales**:

Se mantendrá el patrón forestal existente en masas forestales, quedando prohibidas las transformaciones a otro tipo de uso.

Para los espacios ya transformados de origen forestal, que se incluyen en este grupo, se observará:

- a) Si la transformación ha permitido la implantación de un uso o aprovechamiento en suelo no urbanizable, que conlleva un plazo de vigencia, en el proyecto de restauración se tendrá en cuenta la naturaleza anterior de los terrenos, de forma que, el espacio actualmente ocupado por el uso o aprovechamiento, revierta a la infraestructura verde como masa forestal.
- b) Si la transformación tiene naturaleza agropecuaria, con un plazo indefinido para el aprovechamiento, no se permitirá ningún otro cambio de uso, exceptuando el natural original de los terrenos, de forma que el espacio ocupado, en todo caso, conservará una naturalidad propia de un espacio abierto.

8. Condiciones en los **espacios agroforestales**:

Se conservará el carácter forestal de la superficie delimitada como tal, si bien se permitirá el mantenimiento de los espacios agrícolas intercalados (espacios agroforestales), como los de la partida Bovalar, Joquera y Montaña Negra, o los existentes en torno a la CV-147 en su ascenso hacia el Desert de les Palmes, que pueden contribuir a la prevención de incendios forestales.

9. Condiciones en la **marjal de interés ambiental**:

- a) Las actuaciones que se lleven a cabo en el entorno de la marjal deberán conservar la estructura parcelaria tradicional.
- b) En las zonas verdes que se ejecuten en el entorno de la marjal se priorizará la utilización de especies propias de terrenos con alto nivel freático o de ribera adecuados a este ambiente.
- c) En el ámbito de la marjal, se establecerán zonas arboladas densas con el fin de favorecer el anidamiento de aves y bebederos para la fauna, con el fin de contribuir al mantenimiento de este ecosistema.
- d) Los pavimentos que se empleen en el ámbito de la marjal serán blandos, predominantemente de arena morterenga, gravillas, etc. Se pueden introducir zonas con

andenes de materiales más duros, pero siempre en una proporción máxima del 50% de la superficie de andenes totales.

- e) En caso de instalarse vallas en la zona de la marjal, serán permeables a fin de favorecer el paso de la fauna.
- f) El mobiliario urbano en la marjal se adaptará a las necesidades de la zona, estableciendo diversos modelos de bancos, papeleras, farolas, etc. que estén realizados con materiales ecológicos y que no puedan dañar a la fauna.
- g) Se tendrá en cuenta lo indicado para estos espacios, en el punto 5 anterior, si son áreas inundables.

Artículo 2.2.3. Condiciones en otros elementos de interés paisajístico

1. Los denominados como otros elementos de interés paisajístico son los siguientes:
 - a) Picos y elevaciones prominentes
 - b) Arbolado monumental
 - c) Referentes visuales
 - d) Cumbres y crestas
 - e) Áreas de interés agrícola paisajístico
 - f) Zonas verdes
 - g) Zonas de mayor afección visual
 - h) Unidades de Paisaje catalogadas con muy alto y alto valor
2. Condiciones en los **picos y elevaciones** prominentes:
 - a) Se prohíbe las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transportes y comunicaciones.
 - b) En caso de necesidad de ubicación de elementos (por cuestiones técnicas que justifiquen la imposibilidad de emplazamiento sobre otro lugar), como por ejemplo las antenas de telefonía móvil, se agruparán sobre un único elemento (por ejemplo una única antena).
3. Condiciones en el **arbolado catalogado y su entorno**:
 - a) Se prohíbe el sellado en el suelo contiguo al arbolado catalogado, de manera que se preserven las condiciones del entorno para la conservación de estos ejemplares.
 - b) Se tendrá especial cuidado en la protección del sistema radicular, cuando se ejecuten obras próximas al mismo.
 - c) La parte aérea de la planta deberá guardar siempre una proporción adecuada con la parte radicular prevaleciendo el buen desarrollo vegetativo del ejemplar ante otro tipo de aprovechamientos del entorno.
 - d) Todo lo anterior sin detrimento de las propias medidas que, para la conservación y mantenimiento del ejemplar, sean necesarias, así como las medidas que se deban tomar para protección de riesgos a personas.
 - e) Se conservarán, siempre que no lo impida una situación justificada, las visuales que existan hacia los mismos.
 - f) Se observará en todo caso, lo indicado en la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana, así como en la parte

normativa del Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural.

4. Condiciones en los **referentes visuales**:

- a) Se preservarán de la edificación los elementos formales del territorio y los que se hayan descrito como referencias visuales. Por tanto, no se edificará en cumbres y crestas.
- b) Cualquier actuación en el término municipal deberá considerar la posible afección a las vistas hacia las líneas de cumbrera, los picos y los referentes visuales establecidos en el plano de Infraestructura Verde.
- c) La distribución de edificaciones hará posible la creación de pasillos visuales que permitan desde las zonas de mayor afluencia peatonal la contemplación directa del entorno rural y los principales recursos paisajísticos.

5. Condiciones en las **cumbres y crestas**:

Cualquier actuación en el término municipal deberá considerar la posible afección a las vistas hacia las líneas de cumbrera, los picos y los referentes visuales establecidos en el plano de Infraestructura Verde.

6. Condiciones en las **áreas de interés agrícola-paisajístico**:

Se evitará la generación de parcelas residuales de dimensiones insuficientes para la actividad agrícola, preservando los patrones principales del paisaje agrario. Cualquier actuación que pudiera originar parcelas de este tipo, deberá resolver su gestión garantizando su uso agrícola.

7. Condiciones en las **zonas verdes**:

En los proyectos de zonas verdes se cuidará el carácter de espacio abierto, procurando que no se obstaculice la percepción del entorno. Las construcciones, elementos de mobiliario, esculturas u otros ornamentos no vegetales empleados, se integrarán en la ordenación de forma respetuosa con las principales visuales.

8. Condiciones en las **zonas de mayor afección visual**:

- a) Las áreas de afección visual establecidas en la Infraestructura Verde son aquellas vinculadas a las principales vías de comunicación en el término municipal, y que, por tanto, concentran el mayor número de observadores principales. Estas áreas de mayor afección visual ofrecen una visión a media y larga distancia de elementos de interés como es el skyline de la ciudad, la sierra de Castellón o los cultivos agrarios del Paisaje de Relevancia Regional entre otros. Por ello, a continuación, se especifican las siguientes restricciones que se aplicarán a las diferentes zonas de mayor afección visual con el fin de preservar las visuales hacia elementos de interés:
 - 1. CV-10: En la zona de afección visual situada al este de la CV-10 (desde la CV-10 hasta la Quadra de Donyana) se prohíbe cualquier tipo de nueva construcción, salvo las casetas de aperos con las condiciones que, para las mismas, se establezcan en las zonas rurales. En la zona oeste de la CV-10 (perteneciente a la subzona rural protegida agrícola ZRP-AG-3) únicamente se permitirán nuevas construcciones de una planta vinculadas a la explotación agrícola, con las condiciones que, para las mismas, se establezcan en la zona de ordenación.
 - 2. N-340 parte sur del término: en la zona de afección visual del entorno de la N-340 en la parte sur del término, se prohíbe cualquier construcción nueva en la franja entre la N-340 y el vial situado al este. Al oeste de la N-340 únicamente se permiten nuevas construcciones de casetas de aperos, con las condiciones que, para las mismas, se

establezcan en las zonas rurales.

Se prohíbe cualquier actuación en el espacio existente entre la N-340 y la AP-7, desde el Hospital de la Magdalena hasta el punto donde ambas se cruzan, permitiéndose, únicamente, las casetas de aperos, con las condiciones que, para las mismas, se establezcan en las zonas rurales, en la franja que delimitan las infraestructuras antes señaladas hasta el ermitorio de la Magdalena.

3. Ronda de circunvalación: en la zona de afección visual desde la ronda de circunvalación este, se permitirá las construcciones nuevas de una única planta, con las condiciones que, para las mismas, se establezcan en la zona de ordenación en que se encuentren. Podrán disponerse pantallas vegetales en paralelo a la traza de la ronda siempre y cuando permitan una correcta visualización en el entorno de la vía, sin riesgo para los cruces peatonales y/o ciclistas previstos, y mantengan las vistas más significativas del perfil de la ciudad y de la Plana de Castelló hacia el mar.
 4. CS-22: las nuevas construcciones que se realicen en el entorno de la afección visual de la CS-22 (cultivos agrícolas situados en las partidas de Vinamargo y Almalafa) tendrán una única planta y cumplirán con las condiciones que, para las mismas, se establezcan en la zona de ordenación donde se encuentren.
 5. AP-7: las nuevas construcciones que se realicen sobre la zona norte de la AP-7 (en el ámbito de la partida de la Magdalena) se dispondrán de manera perpendicular a la traza de la autopista con el fin de impedir el bloqueo de vistas hacia la sierra.
- b) En cuanto a la ubicación de los elementos de publicidad (referenciados en el artículo 2.4.) en los márgenes de las infraestructuras, se debe tener en cuenta que éstos, en ningún caso, deben imposibilitar la percepción de los Recursos Paisajísticos, que se hayan definido como tales, en el Estudio de Paisaje del presente Plan General Estructural.
9. Condiciones en las **Unidades de Paisaje catalogadas con muy alto y alto valor**:
- a) Se deberá cumplir con lo establecido en la normativa del Estudio de Paisaje en cuanto a las Normas de Integración Paisajística de cada Unidad de Paisaje.
 - b) Se garantizará la continuidad y la accesibilidad visual entre estos paisajes de mayor valor. Para ello, las actuaciones permitidas en cada tipo de suelo deberán justificar con su diseño, el cumplimiento de este objetivo, favoreciendo la creación de corredores verdes.

Artículo 2.2.4. Condiciones en los espacios de valor cultural y social

1. Los elementos de interés cultural y social considerados en la infraestructura verde son:
 - a) El núcleo histórico tradicional.
 - b) Todos elementos de la sección de patrimonio cultural del catálogo de protecciones.
 - c) Los bancales de piedra seca.
 - d) El conjunto de equipamientos y dotaciones públicas.
2. Tratamiento del espacio urbano en el **Núcleo Histórico Tradicional**:
 - a) En núcleo histórico, se preservará la integridad de la escena urbana tradicional configurada por los planos de fachada, el plano de suelo y los elementos arbolados o de mobiliario urbano que se dispongan.
 - b) Los paños de fachada del núcleo histórico y, en particular, de los elementos protegidos, se tratarán de manera unitaria (composición de huecos, cromatismo, etc.) y respetando los elementos significativos de su diseño original, con carácter general. Las fachadas traseras o

medianeras que sean visibles desde cualquier espacio público se tratarán con la misma dignidad.

- c) En las reurbanizaciones de plazas y viarios que se propongan en este entorno (independientemente de su inclusión o no como conjuntos ambientales en el catálogo), se velará por la conservación y puesta en valor de los pavimentos tradicionales, procurando conservar o reutilizar, en su caso, el adoquinado existente. En el caso de ejecutar pavimentos flexibles sobre cama de arena que favorezcan la permeabilidad del suelo, se propondrán soluciones para evitar la afección por capilaridad a las estructuras murarias del patrimonio arquitectónico.
- d) La disposición y el diseño de mobiliario urbano o de elementos vegetales en este entorno deberá favorecer la percepción del patrimonio catalogado ofreciendo una imagen nítida y libre de obstáculos.
- e) Para la iluminación del núcleo histórico, se priorizarán aquellas luminarias que mejor se adapten al carácter del conjunto realizando mediante luz indirecta el patrimonio existente y, favoreciendo un ambiente nocturno seguro, pero evitando la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, así como un brillo excesivo.
- f) La instalación y/o diseño de los elementos necesarios para cualquier red de abastecimiento, suministro o evacuación en este entorno, deberá integrarse en el diseño de la urbanización prevista, siempre que sea viable.
- g) La instalación de elementos provisionales (rótulos comerciales, toldos, marquesinas, terrazas, etc.) se autorizará atendiendo a todos los criterios anteriormente descritos, teniendo en cuenta el plazo temporal previsto para dicha autorización. Los elementos de este tipo que se instalen sobre un mismo edificio deberán lograr una imagen armoniosa en su conjunto.

3. Tratamiento de los **elementos arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos catalogados y sus entornos de protección**:

- a) El entorno de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico forma parte de la infraestructura verde de Castellón. Cualquier actuación en dicho entorno procurará la apertura visual hacia el elemento protegido, desde cualquier espacio público desde donde dicho elemento sea perceptible. En ausencia de delimitación del entorno de protección de algún BIC o BRL, esta norma se extenderá a todo el espacio viario incluido en la cuenca visual de dicho elemento.
- b) Se procurará poner en valor y hacer reconocible la autenticidad de los elementos catalogados, no sólo en el aspecto material sino concibiendo el carácter del paisaje y la experiencia como parte inseparable de la misma. En ese sentido, se preservarán aquellas condiciones de la parcela y elementos formales del entorno que doten de contexto y favorezcan la adecuada interpretación de cualquier elemento catalogado, tales como vallados, caminos, cultivos, arbolado, ajardinamiento, construcciones auxiliares, etc.
- c) Los proyectos de rehabilitación de cualquier elemento catalogado y los proyectos de urbanización en sus entornos, tratarán cuidadosamente la transición entre la edificación y los pavimentos proyectados.

4. Tratamiento del **patrimonio asociado a la antigua traza de la acequia Mayor**:

- a) La Sèquia Major (BRL) se considera un elemento estructurante y configurador del paisaje en los tramos urbanos o rurales por los que circulaba.
- b) En la zona delimitada entre la ronda sur y el Camí de Vinamargo, se mantendrán los tramos que se conservan descubiertos de su trazado, se conservará la vegetación de ribera asociada que evidencia la estructura espacial del paisaje, y se preservará el patrón agrario de los cultivos antiguamente regados por esta acequia (al este de la misma).

- c) Se priorizará la puesta en valor de todos los elementos catalogados asociados a esta acequia (Molí Primer, Molí Segon, Chimenea de ladrillo de Censal, Escudo Heráldico de los Casalduch, Partidor del Sequiol, Ull de la Mitjana, Molí de Casalduch), procurando que las intervenciones que se realicen en su entorno evidencien la preexistencia de este trazado actualmente soterrado.
5. Protección y tratamiento de los **bancales de piedra seca**:
- a) Los bancales de piedra seca, cuya técnica constructiva está declarada bien de relevancia local inmaterial, se han incorporado a la Infraestructura Verde atendiendo a su relevancia en la estructura del paisaje tradicional y cultural de Castellón, principalmente en las laderas de las zonas montañosas.
 - b) Las actuaciones en áreas donde se identifiquen bancales de piedra seca admitirán, únicamente, transformaciones topográficas que unifiquen como máximo dos terrazas. Si se realizaran trabajos en su entorno se repondrá la estructura afectada respetando las condiciones morfológicas, materiales y vegetales existentes.
6. Tratamiento de los **espacios urbanos asociados a las dotaciones y equipamientos públicos**:
- a) La reordenación o las intervenciones en estos espacios deberá procurar su conexión a la infraestructura verde delimitada atendiendo a criterios de accesibilidad universal, siempre que sea posible.
 - b) Los nuevos espacios de relación y conexión que resulten de estas intervenciones se agregarán a la infraestructura verde delimitada en este plan, pudiendo ampliar progresivamente esta red de espacios abiertos.
 - c) Los parques, jardines, aparcamientos u otros espacios abiertos asociados a dotaciones deberán emplear, siempre que sea viable, pavimentos permeables, e incorporar arbolado en su diseño.

Artículo 2.2.5. Condiciones en los elementos de conexión

1. Los elementos de interés paisajístico son los siguientes:

- a) Vías pecuarias
- b) Recorridos verdes
- c) Rutas escénicas
- d) Caminos históricos
- e) Cauces naturales
- f) Canalizaciones subterráneas
- g) Red de acequias históricas
- h) Áreas de conexión

En los apartados que siguen se establecen las condiciones que, con carácter general, han de cumplirse en las actuaciones que afecten a estos elementos, debiendo justificarse y motivarse adecuadamente las causas que, en su caso, impidan o dificulten su cumplimiento.

2. Condiciones en las **vías pecuarias**:

- a) Las Vías Pecuarias se regirán por lo establecido en su legislación sectorial.

3. Condiciones en los **recorridos verdes**:

- a) El tratamiento de los recorridos verdes se realizará mediante pavimentos acordes al medio en el que se sitúen.

4. Condiciones en las **rutas escénicas**:

- a) Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en las inmediaciones de las rutas escénicas.

5. Condiciones en los **caminos históricos**:

- a) Cualquier actuación deberá mantener e integrar los caminos históricos, y señalizarlos con el fin de ponerlos en valor.

6. Condiciones en los **cauces naturales**:

- a) El tratamiento en los cauces naturales por necesidades hidráulicas, se planteará mediante materiales permeables y naturales, evitando las canalizaciones con materiales duros, siempre y cuando la solución técnica lo permita.

7. Condiciones en las **canalizaciones subterráneas**:

- a) En las canalizaciones subterráneas que se realicen se fomentará la transición del tramo en superficie al soterrado mediante tratamientos vegetales.

8. Condiciones en la **red de acequias**.

- a) Cualquier actuación deberá mantener e integrar la red de acequias, y conservar su continuidad por su contribución al drenaje del terreno en caso de inundación.
- b) Si fueran necesarias obras de reparación de las acequias que formen parte del sistema de regadíos históricos, mantendrán sus cajeros originales. Esta condición admitirá la excepción de la prevención de riesgos de inundabilidad aunque deberá justificarse este punto.
- c) Los cajeros de las acequias se construirán o repararán de manera tradicional, reutilizando el material preexistente.
- d) Se deberá evitar el soterramiento de las acequias.

9. Condiciones en las **áreas de conexión**:

- a) En general, se limitarán las construcciones e instalaciones en estas áreas.
- b) Se fomentará el uso de arbolado autóctono en los elementos de transición de las infraestructuras (enlaces y rotondas).
- c) Se realizará un adecuado diseño de las secciones viarias internas y perimetrales a la ciudad de forma que se facilite el cómodo tránsito peatonal y ciclista en los márgenes de las infraestructuras estableciendo las separaciones convenientes con el tráfico rodado por medio de elementos blandos (vegetales, tierras o elementos porosos, elementos de madera o composiciones naturales) que den mayor calidad al conjunto.
- d) En el área de conexión situada entorno al Riu Sec (hasta el Camí Real o de la Cova de Colom y la otra zona situada al oeste), únicamente se permitirán casetas de aperos vinculadas a explotaciones agrícolas, quedando prohibidas el resto de actividades.

- e) No se permiten construcciones nuevas en el área de conexión situada al este de la CV-10 y colindantes a la CV-16.
- f) En toda la zona de conexión delimitada junto al Barranc del Sol, se preservará el patrón del parcelario agrícola existente entre la Quadra del Borriolench y la Quadra Segona junto con la red hídrica natural y la red de acequias necesarias para la recuperación y/o mantenimiento de los cultivos.
- g) En el área de conexión establecida en el entorno del molí Casalduch se prohíbe cualquier construcción y actuación nueva, con el fin de preservar la acequia mayor y el uso agrícola vinculado.
- h) En la franja dispuesta entre el camino de la Donació y el camino de la Borrassa (en el ámbito situado al norte del Camí d'Almalafa hasta el corredor del Censal) la ocupación máxima de la parcela se limita al 40%, favoreciendo una transición adecuada entre el Camí de la Donació y la zona rural protegida ZRP-NA-MU-3 "Fileta- Almalafa".
- i) En el área de conexión situada al norte de la ronda (delimitada por la CV-149 al sur, la acequia mayor al oeste, el camí Caminàs como continuación de límite por el oeste, la AP-7 por el norte, la CV-147 por el este hasta llegar a la zona forestal colindante con la urbanización Font de la Reina), únicamente se permitirá casetas de aperos asociadas a la actividad agrícola.
- j) En el área de conexión grafiada entre la autopista AP-7, el barranc dels Canters, las instalaciones de Tetuán XIV y los recorridos verdes propuestos, se potenciarán las vistas hacia Tetuán XIV evitando nuevas construcciones, plantaciones o instalaciones, salvo que no impliquen altura.

10. Condiciones en los **vectores de conexión**:

- a) Los vectores de conexión grafiados en los planos de ordenación de la Infraestructura Verde señalan la necesidad de conexión ecológica y funcional que se requiere en determinados ámbitos de Castellón pero que, teniendo en cuenta que se trata de espacios complejos y cuyo desarrollo futuro deberá atender a variables todavía indefinidas, parece razonable posponer su delimitación concreta hasta valorar qué suelos serían más adecuados para lograr esa continuidad.
- b) La concreción de los vectores de conexión señalados en los planos (a la hora de ordenar los ámbitos afectados) deberá garantizar la continuidad de la Infraestructura Verde en la dirección que indique el vector considerando, para ello, los siguientes elementos que pudieran existir en su ámbito:
 - Camí de la Donació y/o recorrido alternativo en sentido norte-sur, que permita el paseo y el tránsito no motorizado a lo largo de todo su trazado, junto a franjas generosas a ambos lados del mismo capaces de filtrar y acomodar el entorno industrial-logístico al recorrido lento que se prevé junto a la Vía Litoral.
 - Suelos para los que se concrete riesgo de inundación tras la elaboración de los estudios de inundabilidad específicos para la zona, en su caso.
 - Espacios de las áreas de vigilancia arqueológica en los que resulte conveniente mantener libre su superficie.
 - Área de paisaje agrario continuo entre la avenida del Mar y la avenida de los Hermanos Bou, accesible mediante caminos habilitados en este entorno junto a los canales de las acequias o márgenes de cultivos agrícolas.
 - Continuidad de los recorridos entre la acequia de Trilles y el Riu Sec (camino Partida Trilles 33 y camino de la Primera Travessera) capaces de articular los diferentes suelos urbanos de la marjalería mediante un tráfico lento compatible con un uso peatonal y ciclista. Se estudiarán las secciones viarias y la disposición de vegetación que resulten más convenientes para poner en valor del paisaje característico en la zona (acequias descubiertas, mezcla de usos agrícolas y residenciales, cierre escénico

de la sierra, propuesta de miradores, etc.) y para permeabilizar la relación transversal en aquellos lugares que se estime interesante.

Artículo 2.2.6. Normas de integración paisajística en las actuaciones.

En los apartados que siguen se establecen las condiciones que, con carácter general, han de cumplirse en las actuaciones que afecten a estos elementos, debiendo justificarse y motivarse adecuadamente las causas que, en su caso, impidan o dificulten su cumplimiento.

1. La implantación de las construcciones se realizará en paralelo a las curvas de nivel y siguiendo la trama parcelaria.
2. En las actuaciones que se lleven a cabo se integrará la vegetación existente incorporándola a la escala de proyecto. En el caso de ser necesarias medidas de integración de carácter visual se emplearán las especies vegetales que existan en el entorno más cercano. La disposición del arbolado se realizará en forma de bosquetes, evitando las pantallas lineales de vegetación salvo que éstas sean preexistentes (como en el caso de las plantaciones de cultivo).
3. Los materiales y colores elegidos en las actuaciones que se lleven a cabo tendrán en cuenta el entorno en el que se insertan. El cromatismo deberá responder a colores que estén presentes en el color del terreno (referido a la cubierta edáfica).
4. En las actuaciones que se lleven a cabo, y, especialmente en los viales de acceso en entornos agrícolas y naturales, se deberá mantener la capa edáfica, evitando el sellado de superficie.
5. Se priorizará el empleo de materiales naturales en pavimentos, construcciones y mobiliario urbano.
6. Se priorizará el soterramiento de las conducciones de infraestructuras, electricidad, agua, teléfono, residuales, etc.
7. En las futuras zonas de desarrollo, se deberán establecer plazas y lugares de encuentro urbano al modo tradicional, con paseos peatonales que permitan el recorrido longitudinal y transversal partiendo desde el centro y que permitan la conexión con el entorno consolidado urbano de forma que se complete la Infraestructura Verde a nivel urbano. En su localización y distribución se tendrán en cuenta la percepción de espacios con valor y su conectividad.
8. Los espacios para acopios de tierras y materiales se localizarán en las zonas con menor impacto visual y menor valor paisajístico y ambiental.
9. Se priorizará los vallados vegetales permeables que permitan el paso de fauna.
10. En el diseño de las zonas verdes del suelo industrial se pondrá especial atención en:
 - a) Creación de barreras vegetales que amortigüen el impacto visual desde el exterior del polígono y que potencien la creación de un ambiente interno enriquecido.

- b) Creación de barreras vegetales que amortigüen el sonido en aquellas zonas donde se prevea la ubicación de las industrias más ruidosas.
 - c) Proyectar la plantación del arbolado suficiente para humidificar el aire de la zona.
 - d) Limitar al máximo los espacios pavimentados y de parking impermeables, utilizando suelos porosos siempre que sea posible, así como materiales de larga duración.
11. Las actuaciones se adecuarán a la morfología del territorio y el paisaje, evitando la urbanización de suelos con pendientes medias superiores al 50%.
12. De manera general, cuando se realice una actuación sobre cualquier elemento de la Infraestructura Verde, se estudiará la posibilidad de rehabilitación de los edificios existentes frente a realizar nuevas construcciones.
13. No se permitirá actuaciones que imposibiliten la percepción de los diferentes referentes visuales del término municipal, como son el embalse de María Cristina, la elevación del Tossal de la Galera, el Tossal de Manyet, Tossal del Mas de la Ruisseta, Muntanya Negra, Tossal Gros, el Castell de la Magdalena, el Tossal de Ribalta, las playas del Serradal y del Pinar y la playa del Gurugú.
14. Se evitará la implantación de usos que distorsionen las transiciones de los diferentes entornos (vegetación fluvial-cultivo, cultivos agrícolas-zona forestal, alineaciones de arbolado, etc.).

Título III. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales

Artículo 3.1. Objeto y aplicación

Sus condiciones, establecidas en los Estudios correspondientes del Plan, se recogen en los apartados correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2. Normas del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico

Es de aplicación lo establecido en el Título VII del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico anexo ("Medidas preventivas, correctoras y compensatorias").

Artículo 3.3. Normas del Plan de Movilidad

Es de aplicación lo establecido en el "Documento de propuestas" incluido en la actualización del Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial de la ciudad de Castellón de la Plana, que está incluido en la documentación justificativa de este PGE.

Artículo 3.4. Normas del Estudio Acústico

Es de aplicación lo establecido en las "Medidas preventivas y correctoras a implantar" incluidas en la Memoria del Estudio Acústico que está incluido en la documentación justificativa de este PGE.

Artículo 3.5. Normas del Estudio de Inundabilidad

Es de aplicación lo establecido en el apartado "Medidas correctoras" del Estudio de Inundabilidad, que forma parte del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico incluido en la documentación justificativa de este PGE..

Artículo 3.6. Normas del Estudio de Paisaje

1. Es de aplicación lo establecido en el apartado "Normas de integración paisajística" del documento "Anexo al Estudio de Paisaje".
2. En cuanto a los Programas de Paisaje establecidos en el punto 4 del documento con carácter normativo del Estudio de Paisaje anexo, son instrumentos de gestión del paisaje en el término municipal. El desarrollo de los que se citan en el punto siguiente y que se consideran prioritarios a nivel municipal procura la preservación, mejora y/o puesta en valor de los distintos paisajes y recursos paisajísticos del término municipal.

En su elección se ha tenido en cuenta:

- a. Los objetivos de calidad paisajística definidos para las Unidades de Paisaje y los Recursos paisajísticos del término municipal.
 - b. La garantización del acceso físico y visual a los paisajes y recursos de mayor valor del término municipal.
 - c. La definición de la Infraestructura Verde a escala municipal.
 - d. La resolución de conflictos en ámbitos degradados del término, pero con alta potencialidad de valor paisajístico.
3. Los programas de Paisaje cuyo desarrollo se considera prioritario según las razones anteriormente descritas son:

a) Programa de Paisaje 1: Tratamiento diferenciado de los Recorridos Verdes según su función en la Infraestructura Verde.

Las directrices generales para la realización del programa incluyen la identificación de todas y cada una de las vías que se ha convenido en catalogar como “recorridos verdes” del término municipal tanto urbanos, como periurbanos o rurales, esto es, calles, caminos o sendas, que puedan, con su recorrido, conectarse entre ellas y con espacios de gran valor y, por tanto, formar parte del entramado de conexiones necesarias para dar funcionalidad a la Infraestructura Verde Municipal. Serán existentes (en su totalidad o a tramos) o de nueva creación y con diferentes secciones y tratamientos según los tipos que se identifiquen.

b) Programa de Paisaje 2: Recuperación de Espacios Agrícolas.

La propuesta pretende recuperar el uso agrícola tradicional en espacios que ya han tenido este uso y que, actualmente, se encuentren degradados o abandonados por la crisis del sector y la presión urbanística a la que han sido sometidos. Teniendo como base criterios paisajísticos, el programa pretende una mejora considerable del entorno donde se ubiquen, además de una mejor percepción del mismo desde los espacios colindantes. Se mejorarán los parámetros ambientales en general y los paisajísticos en particular, y la calidad de vida de las personas que vivan en el entorno y/o los trabajen. En la gestión final para este programa, esto es en la adjudicación final para el uso de las parcelas que se adscriban al programa, se tendrán en cuenta criterios de perspectiva de género.

c) Programa de Paisaje 3: Adecuación del Paraje del Molí La Font para su uso público.

El Molí La Font es un paraje de reconocida calidad natural y paisajística por el conjunto de la población de Castellón. La propuesta para este entorno, en el programa de paisaje, incluye la delimitación del área donde sería posible la propuesta para el uso público. La conexión del área por una parte con la red de acequias que cruzan, que parten o que colindan con el entorno, así como su proximidad con la Ermita Sant Francesc de la Font hacen posible su conexión e integración en la Infraestructura Verde Municipal. Por otra parte, en el Programa, se considera que los valores existentes en el área hacen sólida su propuesta como Paraje Natural Municipal, por tanto, se propone la iniciación de este trámite.

d) Programa de Paisaje 4: Mejora del Paisaje Urbano.

Las directrices generales para la realización del programa contemplan adaptar el carácter y la intensidad de las transformaciones del paisaje en el ámbito urbano para preservar sus rasgos históricos y/o identitarios. El conjunto urbano de Castellón conserva numerosos espacios de valor cultural y visual capaces de expresar una relación de la sociedad castellonense con su territorio, de manera armoniosa. Sin embargo, existen áreas alteradas o modificadas con

intervenciones desatentas con esos valores, donde conviene recuperar la percepción de los elementos socialmente más apreciados y mejorar la imagen urbana. Además de la viabilidad técnica y la calidad de las actuaciones, las intervenciones a realizar deben resultar pedagógicas y ayudar a interpretar la diversidad de paisajes de Castellón, teniendo en cuenta también la realidad industrial y terciaria actual. Se contemplan como líneas principales la realización de actuaciones en los accesos a Castellón, actuaciones para recuperar el carácter tradicional del centro urbano, y actuaciones para preservar la calidad de las vistas sobre el paisaje cotidiano.

e) Programa de Paisaje 5: Restauración ambiental y mejora del paisaje en el ámbito de la marjalería.

El programa de paisaje en el ámbito de la marjalería pretende, con actuaciones precisas y diversas en determinados ámbitos de este mismo entorno, la mejora de la calidad del paisaje en su conjunto, en un área con muchos y diversos valores ambientales en la que se han detectado innumerables conflictos sobrevenidos por la excesiva antropización del entorno pero, también, innumerables recursos de tipo ambiental, cultural y visual que se deben poner en valor. Los beneficios que se espera conseguir con el desarrollo de este programa son el conocimiento y puesta en valor de los espacios de mayor valor paisajístico actual o potencial del ámbito de la marjalería y la conectividad con los espacios ya ordenados de alto valor paisajístico que la rodean.

4. Además de los programas de paisaje aquí descritos, a iniciativa municipal, podrán tramitarse separadamente otros programas de paisaje para los que se considere oportuno su desarrollo.
5. Los Programas de Paisaje se desarrollarán en la Ordenación Pormenorizada, a través de los planes parciales, planes especiales o de reforma interior que procedan en los diferentes ámbitos de planeamiento y sus objetivos y determinaciones formarán parte de las ordenanzas particulares aplicables a las diferentes zonas a las que puedan afectar.

Artículo 3.7. Normas del Catálogo de Protecciones

- a) Es de aplicación lo establecido en las diferentes secciones del Catálogo de Protecciones:
 - a) En relación con el patrimonio cultural, se tendrán en cuenta lo dispuesto por el apartado B "Normativa de aplicación" de la Memoria del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y en el apartado D "Determinaciones generales a incorporar en el Plan General Estructural" de la Memoria del Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico.
 - b) En relación con el patrimonio natural, se tendrán en cuenta lo dispuesto en la Sección III "Parte con Eficacia Normativa" de la Memoria del Catálogo de Patrimonio Natural.
 - c) En relación con el patrimonio paisajístico, cabe remitirse a lo indicado respecto de las normas del estudio de paisaje.

Artículo 3.8. Normas del Estudio de Impacto de Género

Es de aplicación lo establecido en el Estudio de Impacto de Género que está incluido en la documentación justificativa de este PGE.

Título IV. Usos del suelo, afecciones y riesgos

Capítulo I. Usos del suelo

Artículo 4.1.1. Clasificación de los usos

1. Los usos globales son los siguientes:
 - a) Residencial.
 - b) Industrial.
 - c) Terciario.
 - d) Dotacional.
 - e) Rústico.
2. En función de su relación con el resto de usos de la Zona, y conforme al Anexo V.1 de la LOTUP, se distinguen:
 - a) Uso Dominante: aquel al que se destina o define el carácter de la Zona y que prevalece sobre otros que puedan ser compatibles.
 - b) Usos Permitidos: aquellos cuya implantación puede autorizarse en la Zona en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante, sin perder ninguna de las características que le son propias. La inclusión de un uso como Permitido en una zona se entiende salvo disposición en contra por su normativa particular o sectorial de aplicación.
 - c) Usos No Permitidos: aquellos cuya implantación está excluida, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá en particular a la Legislación de Actividades. Tienen la condición de usos No Permitidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de usos y actividades.
3. El Plan determina para cada Zona el Uso Dominante y la relación de Usos Permitidos y No Permitidos.

Artículo 4.1.2. Uso residencial

1. Es Uso Global Residencial el definido en el Art. 75 del RZ.
2. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
3. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en casa parcela:

- a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 4.1.3. Uso industrial

- 1. Es Uso Global Industrial el definido en el Art. 76 del RZ.
- 2. Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 4.1.4. Uso terciario

- 1. Es Uso Global Terciario el definido en el Art. 77 del RZ.
- 2. Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Artículo 4.1.5. Uso dotacional

- 1. Es Uso Global Dotacional el incluido en el Anexo IV.I.2 de la LOTUP.
- 2. Las reservas de suelo con destino dotacional se definirán atendiendo al uso concreto al que se destinan, según la siguiente clasificación:
 - a) Comunicaciones:
 - Red viaria (CV)
 - Red ferroviaria (CF)
 - Aparcamientos (CA)
 - b) Zonas verdes:
 - Parques (VP)
 - Jardines (VJ)
 - Áreas de juego (VA)
 - c) Equipamientos:
 - Deportivo-recreativo (QD)
 - Educativo-cultural (QE)
 - Sanitario-asistencial (QS)
 - Administrativo-institucional (QA)
 - Infraestructura-servicio urbano (QI)

- Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años)
 - Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.
3. Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.
 4. Los usos Dotacionales públicos se entienden permitidos en todas las zonas, de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo o rurales, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente, salvo prohibición expresa en la zona en la que se encuentre. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Anexo IV de la LOTUP, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca.
 5. La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Salvo disposición específica en contrario, atañe a la totalidad del inmueble, sin exclusión alguna.
 6. Los usos pormenorizados, tipos edificatorios y aprovechamientos permitidos se definirán en las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 4.1.6. Uso rústico

1. Es Uso Global Rústico el de carácter rural o de aprovechamiento del medio natural, en Suelo No Urbanizable.
2. Comprende los siguientes Usos Pormenorizados:
 - a) Adscritos al sector primario:
 1. Agrícola.
 2. Ganadero.
 3. Forestal.
 4. Cinegético, piscícola o similar.
 - b) Aprovechamientos del medio natural:
 1. Explotación de canteras.
 2. Extracción de áridos o de tierras.
 3. Explotación de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
 4. Generación de energía renovable.
3. En cada uno de ellos se deberá cumplir lo establecido en la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

Artículo 4.1.7. Condiciones generales de los diferentes usos

1. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la Legislación de Riesgos Laborales, en la legislación sectorial correspondiente y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e higiene en el trabajo resultaren de aplicación. Se recuerda en particular la obligación del cumplimiento del RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
2. El Plan de Ordenación Pormenorizada contendrá una subdivisión de los usos globales aquí definidos y establecerá las condiciones a cumplir en cada uno de ellos, así como su compatibilidad en las diferentes zonas.
3. Sin perjuicio de la condición de compatibilidad que las Ordenanzas particulares de cada Zona les otorgue, se deberán cumplir los límites establecidos por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate, en particular por distancia a núcleos de población, producción de residuos, emisión de ruidos o efluentes a la atmósfera o a cauces públicos, regulados en el marco general que determinan la Legislación de Actividades y cuantas otras más resultaran de aplicación, destacando en particular las siguientes:
 - a. Legislación de Aguas.
 - b. Legislación de Acústica.
 - c. Legislación de Prevención de la Contaminación
 - d. Legislación de Protección Atmosférica.
 - e. Legislación de Residuos.
4. Para la aprobación de actividades susceptibles de generar riesgos ambientales que puedan afectar a la salud de la población, se requerirá Informe Favorable de la administración competente en materia de Sanidad y Salud Pública.

Capítulo II. Afecciones

Artículo 4.2.1. Objeto y aplicación

1. Comprende las áreas que presentan afecciones territoriales de bienes o infraestructuras, con la finalidad de favorecer el mejor uso y conservación de los mismos.
2. Comprende los dominios públicos y la superficie ocupada por las infraestructuras que crean estas afecciones. En los Planos de Ordenación se grafían los dominios públicos cuando se conoce deslinde aprobado, las áreas ocupadas por estos elementos y las afecciones por su legislación sectorial según la información de que se dispone, con carácter orientativo, ya que su delimitación corresponde a la administración competente en la materia, conforme señala el Art. 6.0.3.2 de estas NNUU.

3. Se distinguen los siguientes tipos de afecciones al territorio:

- a) Cauces.
- b) Costas.
- c) Carreteras.
- d) Transportes.
- e) Patrimonio Cultural.
- f) Vías Pecuarias.
- g) Otras afecciones.

Artículo 4.2.2. Condiciones para los usos permitidos

- 1. En cada elemento, sus zonas de afección y las construcciones que por aplicación del principio de unidad predial resulten afectadas por ellas, es de aplicación su normativa sectorial respectiva.
- 2. Se deberá aportar informe específico de la entidad responsable de cada servicio previo a cualquier actuación en sus zonas de afección, y autorización previa cuando sea preceptiva por la normativa específica aplicable.
- 3. En las zonas de afección superpuestas a cualquier otro tipo de protección, se permite la realización de obras de construcción, conservación y explotación de los bienes de dominio público que motivan esta afección.

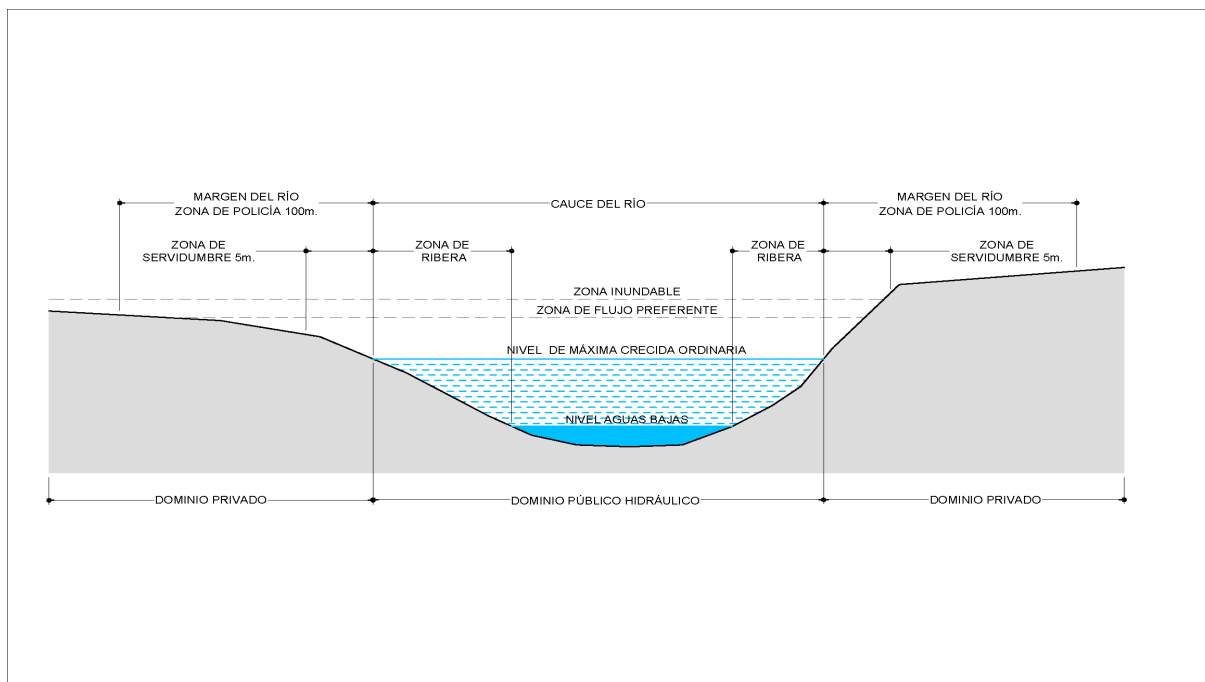
Artículo 4.2.3. Condiciones para las distintas afecciones

- 1. Cauces.
 - a) En este ámbito y sus Zonas de Servidumbre y de Policía, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Aguas. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en la siguiente tabla:

Zonas	Anchura (m)*
Servidumbre	5
Policía	100

* medida desde los límites de álveo, o de máxima capacidad.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Legislación de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico:



Se propone ampliar la Zona de Policía a la de Flujo Preferente delimitada por el organismo de cuenca.

- b) El Dominio Público Hidráulico está sujeto, en toda su extensión, a una Zona de Servidumbre para uso público, que se debe mantener expedita, y a una Zona de Policía en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en él. Las actuaciones en estas zonas requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente. En tanto no se haya efectuado el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces por el citado organismo, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m a partir de cualquiera de los límites de álveo de los cauces públicos, precisará la citada autorización.
- c) Las construcciones autorizadas en ellas se diseñarán de modo que permitan la circulación de las aguas, elevando la cota de suelo de planta baja (como mínimo 30 cm sobre la rasante) y colocando la maquinaria sobre bancadas (como mínimo 1 m sobre la rasante).
- d) Los cauces y drenajes naturales se deberán mantener limpios y libres de todo obstáculo para el uso público, y con la vegetación natural existente que no implique riesgos ambientales, en la zona de servidumbre.
- e) Se prohíbe con carácter general, salvo mediante proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas:
 1. Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
 2. Toda edificación a menos de 30 m de la línea de máxima capacidad.
 3. Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
 4. Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.
 5. La construcción de sótanos o semisótanos.
 6. El uso ganadero intensivo.

7. La implantación de usos y actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, la biodiversidad o los caudales mínimos medioambientales, en particular las que puedan rebajar la calidad de las tierras o facilitar la contaminación o la erosión, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección.
 8. Los usos y actividades que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos.
 9. La quema de rastrojos, arados profundos, abonados excesivos, el almacenamiento temporal de productos contaminantes, los vertidos libres y la acumulación de residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.
 10. Actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe en la zona de flujo preferente de los cauces, conforme al Art. 9 del RDP Hidráulico.
- f) En las riberas fluviales se fomentarán actuaciones de revegetación con especies similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano, conforme a la Directriz 44.3.a de la ETCV.
 - g) Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones a menos de 20 m del deslinde del DPH en Suelo Urbano (salvo en las ya previstas en la Ordenación Pormenorizada), y a menos de 50 m en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, conforme a la Directriz 44.3.b de la ETCV.

2. Costas.

- a) En este ámbito y sus Zonas de Servidumbre de Protección, de Tránsito, de Acceso al mar y de Influencia, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Costas y en el PATIVEL y su Catálogo de playas. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en la siguiente tabla:

Zonas	Anchura (m)*
Servidumbre de Tránsito	6
Servidumbre de Protección	100 (20 en SU)
Influencia	500
Acceso al mar	**

* medida desde el límite interior de la Ribera del mar.

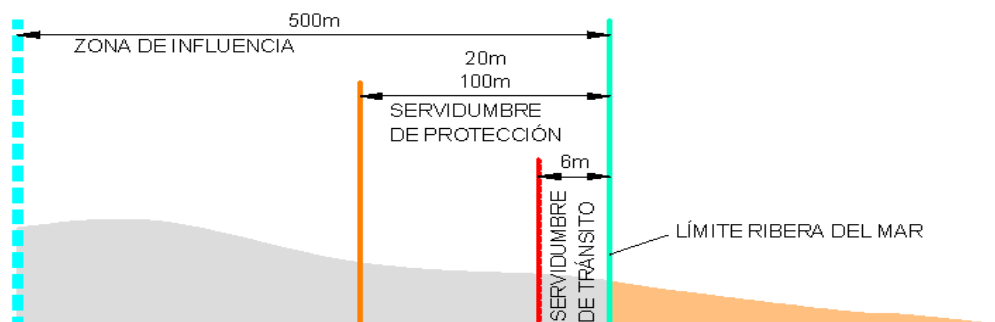
** accesos peatonales separados entre sí no más de 200 m, y no más de 500 m para tráfico rodado.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Ley de Costas y el Reglamento General de Costas:

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO

LEY 22/1988, DE 28 DE JUNIO, DE COSTAS

REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS(RD 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE)



- b) En la Zona de Influencia, las actuaciones que supongan excavaciones deberán aportar estudio geológico previo para determinar la existencia de áridos susceptibles de ser empleados en aportaciones para playas, en particular arenas y gravas. En tal caso, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión, a favor de la Administración del Estado, para su aportación a las playas, conforme al Art. 29.2 de la Ley de Costas y 57.1 de su Reglamento.

3. Carreteras.

- a) En este ámbito, sus Zonas de Protección, de Servidumbre y de Afección, y el área comprendida en su Límite de Edificación, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Carreteras. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en las siguientes tablas:

Anchura (m)	AP-7	N-340	N-225	CS-22
Dominio Público*	8	3	3	8
Servidumbre*	25	8	8	25
Afección*	100	50	50	100
Edificación**	50	50/25	25	50

Anchura (m)	CV-10	CV-16	CV-17	CV-18	CV-144
Dominio Público*	8	5	5	5	3
Protección**	100	50	50	50	25
Anchura (m)	CV-147	CV-149	CV-151	CV-183	CV-189
Dominio Público*	3	5	5	3	3
Protección**	25	50	50	25	25

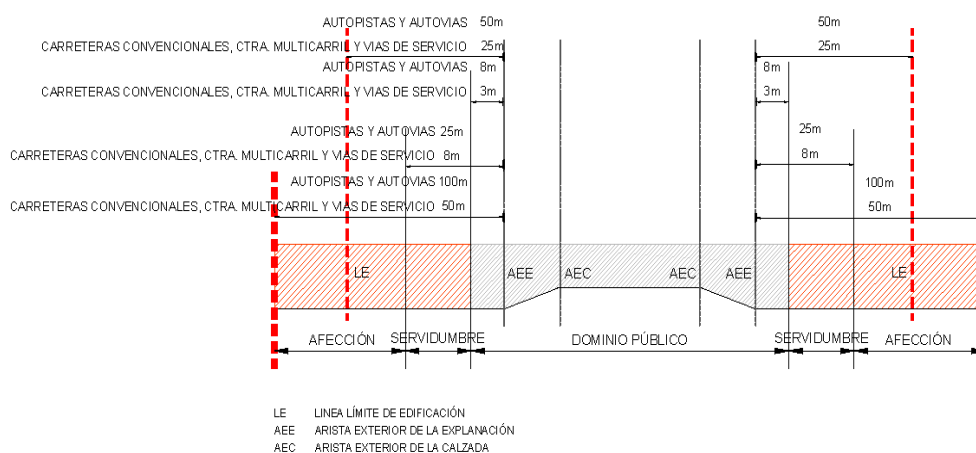
* medida desde la arista exterior de la explanación.

** medida desde la arista exterior de la calzada.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Legislación de Carreteras:

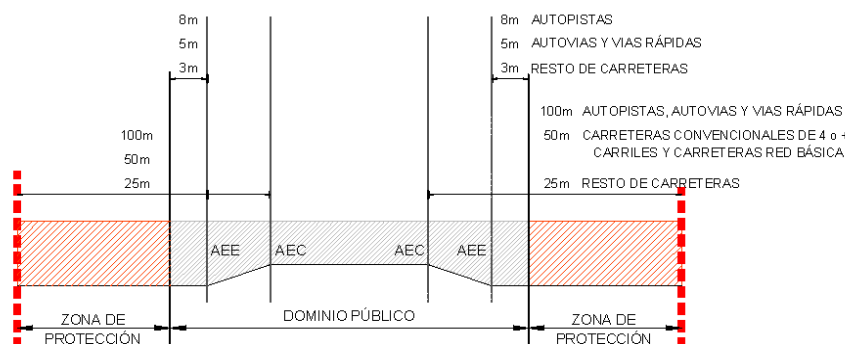
CARRETERAS ESTATALES

LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERA
REGlamento DE CARRETERAS DE 1994

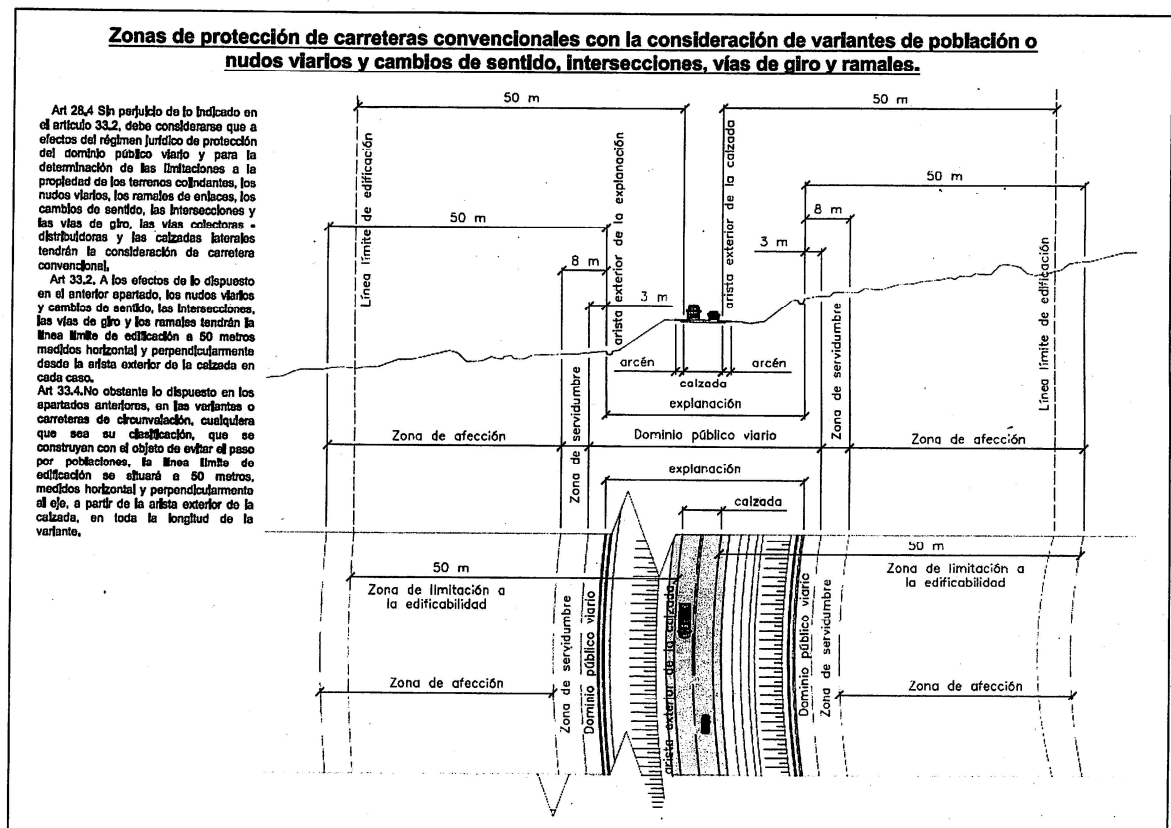
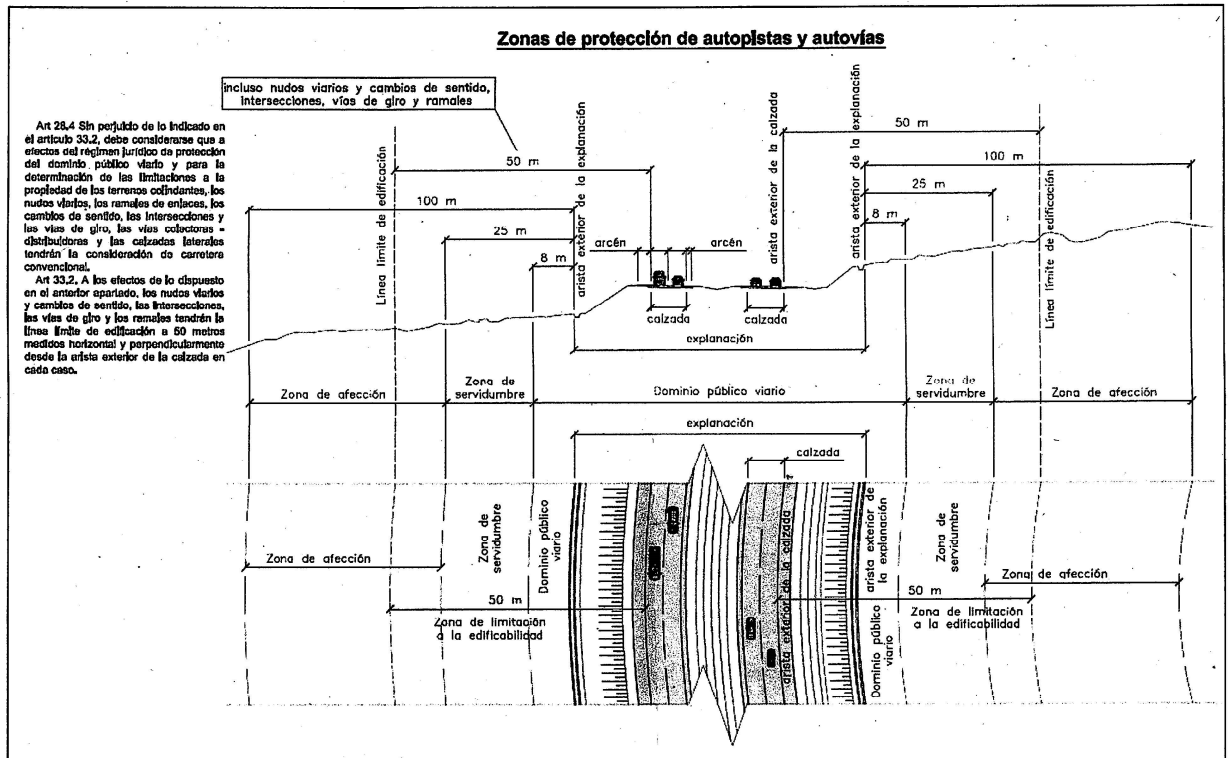


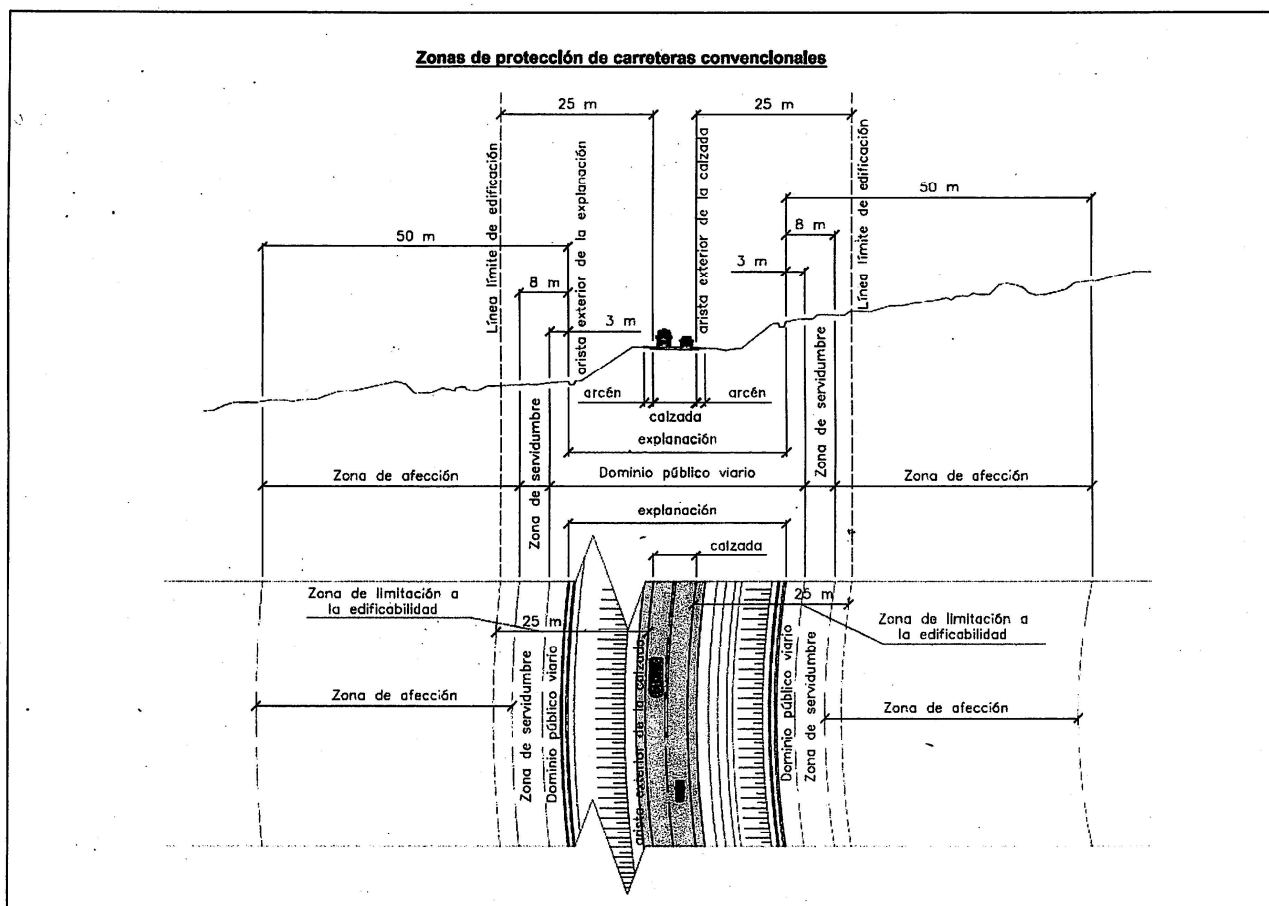
CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES

LEY 6/1991, DE 27 DE MARZO, DE CARRETERAS
DE LA C. VALENCIANA



SIN ESCALA GRÁFICA / COTAS EN METROS





- b) En las zonas consideradas de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas en el Plan Especial ante el Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunitat Valenciana (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell) y en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020), de 500 m en torno a las vías AP-7, N-340, N-225, CS-22 y CV-10, cualquier actuación requerirá Informe Favorable de la administración competente en estas vías, en desarrollo de los citados documentos y conforme a la Legislación de Transportes.
- c) La superficie que se urbanice en su Zona de Protección o de Afección se deberá destinar a Espacio Libre Viario, permitiéndose únicamente su ajardinamiento con las condiciones señaladas por la Administración Titular de la vía.
- d) Se prohíben los accesos directos a las parcelas desde carreteras o desde las rotondas de enlace con ellas, por seguridad vial, salvo a las de la red local previa autorización de la administración competente.

4. Transportes.

- a) En Dominio Público Ferroviario, su Zona de Protección y el área comprendida en su Límite de Edificación, es de aplicación lo establecido en la Legislación del Sector Ferroviario. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en las siguientes tablas:

Anchura (m)	Suelo urbano o urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado	Suelo no urbano y suelo urbano o urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado
Dominio Público*	5	8
Protección*	8	70
Edificación**	20	50

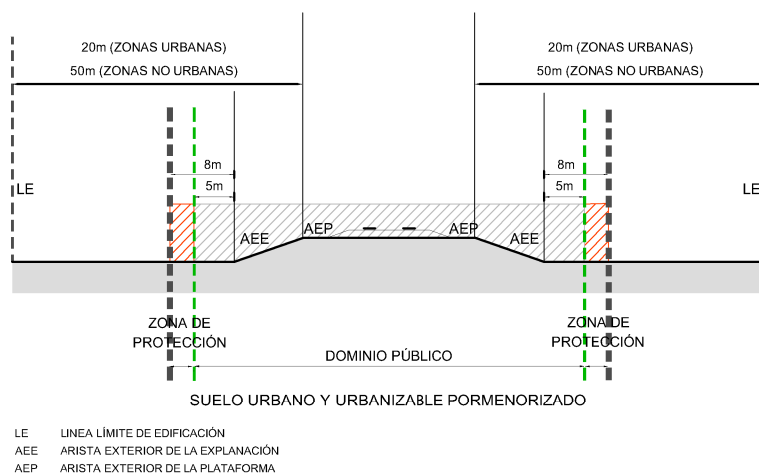
* medida desde la arista exterior de la explanación, considerada como la línea de intersección entre el talud (desmorte o terraplén) o muro con el terreno natural.

** medida desde la arista exterior de la plataforma, considerada como la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria. Este límite no es de aplicación cuando la infraestructura ferroviaria esté soterrada.

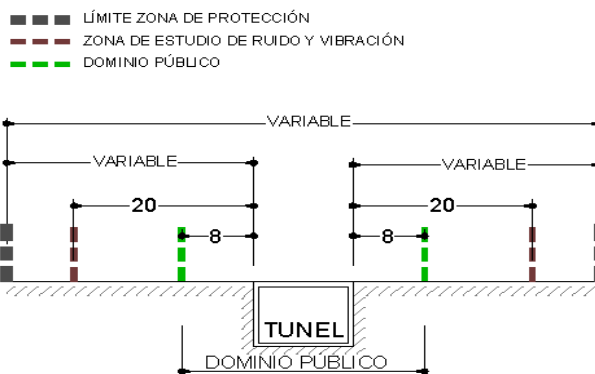
Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Ley del Sector Ferroviario, de elaboración propia y el facilitado por ADIF:

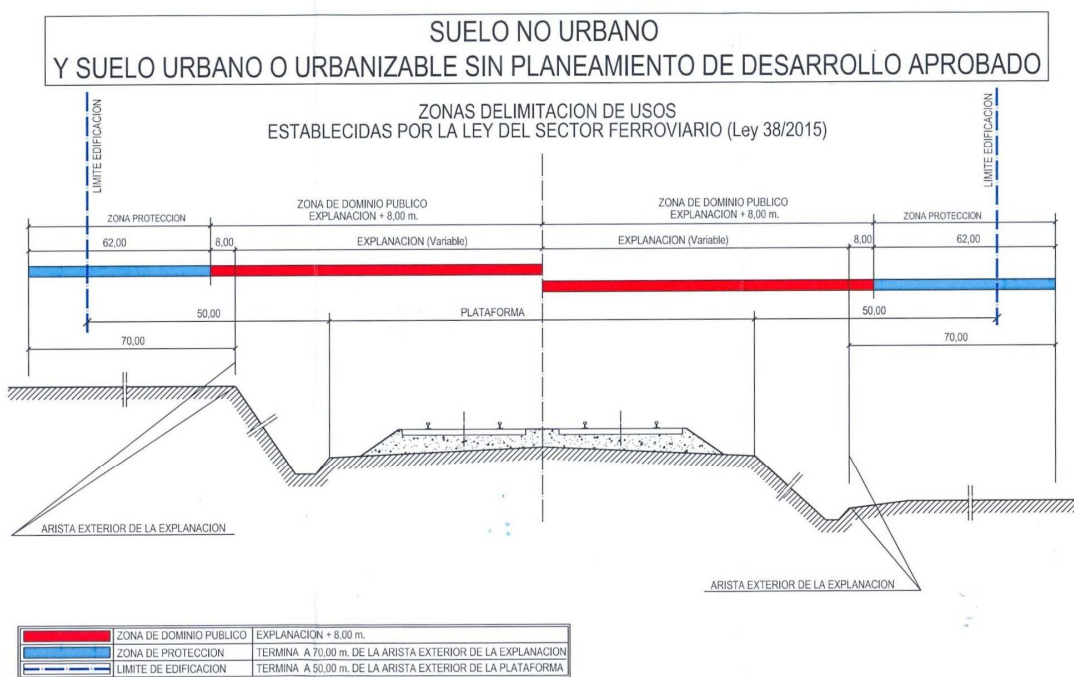
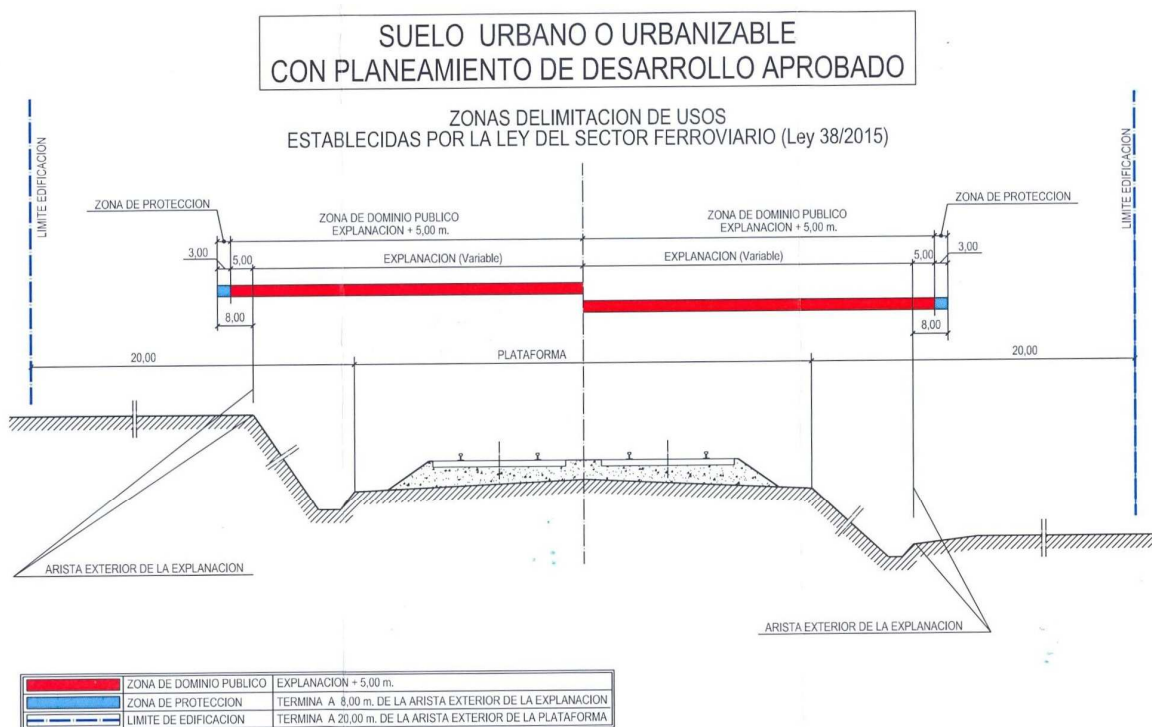
FERROVIARIA

LEY 38/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DEL SECTOR FERROVIARIO



DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO SUBTERRÁNEO





En la zona de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF).

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF.

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario.

No obstante, cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos.

En la zona considera de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas en el Plan Especial ante el Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunitat Valenciana (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell) y en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020), de 500 m en torno a la línea del ferrocarril Valencia-Barcelona, cualquier actuación requerirá Informe Favorable de la administración competente en esta vía, en desarrollo de los citados documentos y conforme a la Legislación de Transportes.

- b) En el ámbito delimitado de las Instalaciones Aeroportuarias del Aeródromo de El Pinar y el Helipuerto del Hospital General de Castellón, y por encima de la altura indicada en sus superficies limitadoras de obstáculos grafiadas en los planos de afecciones y en la ficha de esta zona, definidas conforme a lo establecido en la Legislación del Sector Aeroportuario y en sus proyectos aprobados respectivos, no se admite ningún elemento constructivo, instalación o vegetación que pueda suponer un obstáculo a la navegación aérea, y se requerirá informe previo del organismo competente en instalaciones aeronáuticas de competencia autonómica no consideradas de interés general. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en las siguientes tablas:

Aeródromo de El Pinar		Superficie de aproximación
Primera sección	Divergencia	10,00 %
	Longitud	1.600,00 m
	Anchura exterior	370,00 m
	Pendiente	5,00 %

Helipuerto del Hospital General		Superficie de aproximación
Primera sección	Divergencia	15,00 %
	Longitud	245,00 m
	Anchura exterior	101,50 m
	Pendiente	8,00 %
Segunda sección	Divergencia	15,00 %
	Longitud	395,00 m
	Anchura exterior	220,00 m
	Pendiente	12,50 %
Tercera sección	Divergencia	Paralela
	Longitud	540,17 m
	Anchura exterior	220,00 m
	Pendiente	15,00 %

La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno, requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme al Art. 8 del D 584/72, de 24 de febrero, de servidumbre aeronáuticas.

En el dominio público portuario y sus zonas de servicio es de aplicación el Plan Especial del Puerto de Castellón y la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Las afecciones sectoriales incluidas en el dominio público portuario tienen un mero carácter declarativo, sin eficacia normativa, prevaleciendo en caso de discrepancia la normativa de puertos.

5. Patrimonio Cultural.

- a) En este ámbito son de aplicación las condiciones señaladas en el Catálogo de Protecciones para cada elemento incluido en él y sus entornos de protección.

6. Vías Pecuarias.

- a) En este ámbito es de aplicación lo establecido en la Legislación de Vías Pecuarias.
- b) Deberá mantenerse libre en toda su anchura legal, no pudiendo levantar en ella vallas ni edificaciones, ni alterar el uso del suelo, salvo autorización expresa de la Administración Titular de la Vía.
- c) Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas.

7. Otras afecciones.

- a) En las zonas de afección por líneas de alta tensión, es de aplicación lo establecido en la Legislación del Sector Eléctrico y las prescripciones técnicas y de seguridad en la materia (en particular las recogidas en el RD 223/2008, RD 842/2002, RD 1627/1997, RD 614/2001 y cuantas las desarrollen o sustituyan). Para la autorización de edificaciones, instalaciones y plantaciones en ella, se deberá aportar informe favorable previo de la compañía distribuidora de energía eléctrica y justificar el cumplimiento de los Art. 157 y siguientes (especialmente el 162) del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Conforme al Art. 162.3 del referido RD, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección". Para la autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica se deberá justificar el cumplimiento del D 88/2005, de 29 de abril, del Consell.

El plano de ordenación estructural G.1. AFECCIONES grafía una línea de protección, con carácter orientativo, en una franja de 27 m de anchura a cada lado. Para cualquier actuación en el entorno a las líneas eléctricas propiedad de Red Eléctrica Española (Líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 400Kv, Castellón-C.T. La Plana 1, La Plana 2, y La Plana 3, y línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220Kv, Ingenio-La Plana 1), se deberá solicitar informe a dicha compañía para comprobar la zona de influencia precisa entre los apoyos afectados por la misma, aportando para ello información suficiente y precisa (documentos y planos geo-referenciados), así como para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas exigibles.

- b) La aprobación de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea existente requerirá justificar previamente el cumplimiento de lo indicado en su normativa sectorial correspondiente (en particular el Art. 154 del RD 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica en su caso) y la previsión del pago de los costes correspondientes.
- c) En el entorno de los gasoductos, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Hidrocarburos, en relación a sus servidumbres de seguridad.
- d) En las áreas de reserva para Cementerio y su perímetro de protección de 25 m en torno a ellas, es de aplicación lo establecido en el Reglamento que regula las prácticas de Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunitat Valenciana.
- e) En los pozos de abastecimiento de la población, definidos en el artículo anterior, y en el área de protección de 300 m en torno a ellos, contados desde el límite exterior del punto de captación (salvo delimitación de su afección al acuífero más precisa), se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas, conforme al artículo 9 de la LOTUP y a lo que establecía la legislación urbanística anterior.
- f) En los ámbitos afectados por protección de caminos históricos, así como en los afectados por la previsión de nuevas infraestructuras delimitadas en los planos de ordenación de la serie G, cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá garantizar la continuidad de dichos caminos e infraestructuras. Para ello, se evitarán las nuevas edificaciones, y las existentes quedarán en situación de inadecuación sustantiva.

Capítulo III. Riesgos

Artículo 4.3.1. Objeto y aplicación

1. Se delimitan en la serie H de los Planos de ordenación los riesgos ambientales acreditados en estudios territoriales, para prevenirlos y evitar que se incrementen.
2. Comprende los siguientes tipos de riesgos en el territorio:
 - a) Riesgo de Inundación.
Incluye las zonas señaladas con peligrosidad por este riesgo en el Estudio de Inundabilidad del Plan.
 - b) Riesgo de Erosión potencial muy alta.
Incluye las zonas señaladas con este riesgo en la Cartografía Temática de la Generalitat.
 - c) Riesgo de Desprendimientos.
Incluye las zonas señaladas con este riesgo en la Cartografía Temática de la Generalitat o en las que se tiene constancia de desprendimientos.

Artículo 4.3.2. Condiciones para los usos permitidos

- a) Se deberá justificar, previa Evaluación Ambiental (cuando así venga establecido en la normativa de aplicación), la no generación de impactos que incrementen significativamente sus riesgos ambientales.
- b) No se admitirán otras construcciones o instalaciones que las estrictamente necesarias para los usos permitidos, con las medidas correctoras de su impacto ambiental que se establezcan en los citados estudios.

Artículo 4.3.3. Condiciones para los diferentes riesgos

- a) Riesgo de Inundación.
 1. En ella es de aplicación lo establecido en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA) para su nivel de peligrosidad, definido en el Estudio de Inundabilidad del Plan, en particular las “Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización” de su ANEXO I.
 2. Solo se permitirán los usos y actividades señalados en el Art. 18 del PATRICOVA para su nivel de peligrosidad, y que requieran esta ubicación para su mejor funcionamiento.
 3. Su realización requerirá la aprobación previa por la administración competente de un Estudio de inundabilidad específico y detallado de su ámbito que justifique la escasa incidencia de la peligrosidad de inundación en relación con la actividad a implantar,

conforme a los Art. 11 a 13 del PATRICOVA, y analizar la incidencia en el régimen de corrientes y posible afección a terceros, incluyendo los caudales de aguas pluviales generados por la actuación, y asumir los condicionantes y limitaciones que ello suponga.

b) Riesgo de Erosión potencial muy alta.

1. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá contar con estudio geológico y geotécnico que garantice no incrementar este riesgo e incluya las medidas correctoras pertinentes frente a él.
2. Se prohíbe:
 - a) El trazado de nuevos caminos, salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos.
 - b) La tala de árboles no autorizada por Generalitat y Ayuntamiento.
 - c) Actuaciones que supongan movimientos de tierras, aumento del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones, nivelaciones, eliminación de la cubierta vegetal, etc.) o contaminación de acuíferos (como vertidos sin depuración previa), sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.

c) Riesgo de Desprendimientos.

- a) Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá contar con estudio geológico y geotécnico que garantice no incrementar este riesgo e incluya las medidas correctoras pertinentes frente a él.
- b) Se prohíbe:
 1. Los usos señalados en el Art. 197 de la LOTUP, salvo el agrícola y el forestal.
 2. El trazado de nuevos caminos, salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos.
 3. La tala de árboles no autorizada por Generalitat y Ayuntamiento.
 4. Actuaciones que supongan movimientos de tierras sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.

Título V. Elementos de la red primaria

Artículo 5.0.1. Configuración de la red primaria

1. La Red Primaria incluye las dotaciones calificadas como Sistema General en la normativa estatal correspondiente, siendo de aplicación lo regulado para ellas. Asimismo, la red primaria, de acuerdo con el artículo 24.1 de la LOTUP, está compuesta por el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal.
2. Forman parte de la red primaria del término municipal los elementos señalados en los Planos de Ordenación de red Primaria, que se pueden estructurar del modo siguiente:
 - Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
 - Red viaria estructurante, incluyendo: calles y avenidas o plazas de primer rango en el término municipal y redes de transporte público urbano o metropolitano.
 - Red de elementos de conexión de la infraestructura verde (Recorridos verdes, caminos históricos, carril bici, vías pecuarias,...).
 - Dotaciones: Zonas verdes y Equipamientos.
 - Infraestructuras: redes de servicios urbanos.

Capítulo I. Red viaria

Artículo 5.1.1. Régimen general de usos

1. Uso Dominante: Viario, aparcamientos y áreas peatonales.
2. Usos Permitidos:
 - a) Infraestructuras.
 - b) Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
 - c) Instalaciones provisionales, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 216 de la LOTUP y las que se establezcan en su Licencia correspondiente.
3. Usos No Permitidos: Todos los demás.

Artículo 5.1.2. Condiciones generales

1. Se deberán cumplir las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, lo establecido en la Legislación de Movilidad y las condiciones establecidas sobre accesibilidad para personas con discapacidad en la Legislación de Accesibilidad.
2. Se deberá limitar la velocidad de la circulación por zonas urbanas, especialmente en las ciclo-calles, y evitar la de vehículos pesados, salvo por circunstancias debidamente justificadas y previa autorización municipal, compatibilizando el tráfico motorizado con el ciclista y el peatonal, dando preferencia a estos últimos.
3. Se deberá estudiar la posibilidad de utilización conjunta de la red viaria municipal, con preferencia peatonal y ciclista, por este orden (salvo carreteras), con las debidas limitaciones de velocidad para los vehículos motorizados, antes de cualquier intervención en ella.
4. En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.
5. Las calles y avenidas trazadas como “red viaria urbana estructurante” propuesta la cual se grafía a trazos en la serie de planos de ordenación “Red primaria”, se representan mediante la línea que será su posible eje, pudiendo incorporar ligeras variaciones en función de la complejidad para su materialización.

Artículo 5.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales

1. Comprende la explanación que contiene a los caminos municipales, conforme al Art. 32.3 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (en adelante LCCV).
2. En los planos de afecciones se ha señalado una franja de protección de 13,00 m a cada lado del eje del camino, que deberá preservarse de la edificación en cualquier actuación.
3. Se deberá limitar la velocidad de la circulación a niveles compatibles con la peatonal y ciclista, dando preferencia a estos últimos.
4. En los senderos que puedan declararse como tales no se admite la circulación motorizada, salvo casos de emergencia.
5. Se deberá mantener un pavimento acorde a su condición rural, preferentemente suelos naturales reforzados con materiales que garanticen su estabilidad y permitan la infiltración natural.

Artículo 5.1.4. Condiciones particulares para los aparcamientos

1. La situación de las plazas de aparcamiento se deberá concretar en los Proyectos de Urbanización que desarrollen la actuación, siguiendo las directrices que se deduzcan de las ordenanzas del plan de ordenación pormenorizada o los criterios que se reflejen en el estudio de secciones viarias del mismo plan.
2. Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento para automóviles en suelo dotacional son las indicadas en el Anexo IV de la LOTUP. Para otros tipos de vehículos se deberán justificar sus dimensiones.
3. Su pavimento deberá tener la capacidad portante requerida para su uso. En viales urbanos deberá tener una calidad superficial adecuada, favoreciendo cuando sea posible la utilización de sistemas de infiltración natural de las escorrentías. En zonas baja densidad o suelo no urbanizable, deberán emplearse preferentemente suelos naturales reforzados con materiales que garanticen su estabilidad y permitan la infiltración natural y la vegetación.
4. Las plazas de aparcamiento accesibles para personas con discapacidad, conforme a la Legislación de Accesibilidad, deberán situarse preferentemente cerca de las principales zonas verdes y equipamientos abiertos al público.
5. Deberán cumplir lo establecido en la Legislación de Movilidad, incluido lo relativo a estacionamiento de bicicletas en su Art. 8, dotando de plazas para ello a las principales dotaciones y áreas urbanas, preferentemente sin reducir la superficie de aceras.

Artículo 5.1.5. Condiciones particulares para la red viaria no motorizada

1. Su uso por vehículos motorizados se limitará a accesos a garajes, operaciones de carga y descarga, y los que se establezcan expresamente con carácter excepcional. No se permite el estacionamiento en ellos.
2. Los recorridos ciclistas y peatonales deberán compatibilizar los aspectos paisajísticos y de uso público con los aspectos ambientales de preservación de la naturaleza y biodiversidad. Para ello deberán adaptarse en lo posible a los caminos existentes y a la topografía, evitando alterarla, realizarse con materiales acordes a su entorno y limitar el paso en las zonas a preservar del acceso público para la conservación de sus valores ambientales.
3. Se deberá fomentar la intermodalidad de la bicicleta con el transporte público, especialmente con el ferrocarril.

Capítulo II. Equipamientos

Artículo 5.2.1. Régimen general de usos

1. Uso Dominante: Equipamiento, conforme a los tipos señalados en los Planos de Ordenación y las definiciones del Anexo IV de la LOTUP.
2. Usos Permitidos:
 - a) Servicios e instalaciones requeridas por el Equipamiento de que se trate y cualquier otro uso dotacional público, en función de las necesidades de la población y previa aprobación por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes en la materia de que se trate.
 - b) Instalaciones provisionales, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 216 de la LOTUP y las que se establezcan en su Licencia correspondiente.
 - c) Para la utilización de la superficie destinada a usos dotacionales determinados en el Plan a otros distintos se requerirá previo informe favorable de las administraciones competentes en las materias afectadas.
3. Usos No Permitidos: Todos los demás.

Artículo 5.2.2. Parámetros de la edificación

1. Para los suelos urbanos y urbanizables, las condiciones de edificación serán las correspondientes a la Zona de Ordenación y tipología en la que se encuentren incluidas. Los parámetros aplicables en cada caso se concretarán en las ordenanzas particulares definidas en el plan de ordenación pormenorizada.
2. Para los equipamientos situados en suelo no urbanizable, por tratarse de actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales (o sus concesionarios o agentes), se rigen por lo establecido en el Art. 199 de la LOTUP.
3. Para Equipamientos de uso Educativo, el POP establecerá los parámetros urbanísticos, conforme al Art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.
4. Para Equipamientos de uso Cementerio:
 - a) Los terrenos destinados a este uso y sus adyacentes se someterán al régimen particular establecido en la Legislación de Policía Sanitaria Mortuoria. Se establece un perímetro de protección de 25 m en torno a ellos, calificado como zona dotacional y libre de toda clase de construcciones, conforme al Art. 42.2 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Valenciana (en adelante RPSMCV).
 - b) Los proyectos de nuevos cementerios o ampliación de los existentes deberán cumplir lo establecido en el Art. 44 del RPSMCV, y requerirán Estudio hidrogeológico previamente aprobado por la administración competente, conforme al Art. 43 del RPSMCV.

5. Las áreas destinadas a EDAR, Estaciones de Bombeo u otras instalaciones vinculadas a los colectores principales de la red de saneamiento, y sus posibles ampliaciones, solo se podrán destinar a estos usos y los que requieran para su mejor funcionamiento. En la zona de protección grafiada en los planos de ordenación entorno a estas áreas (así como en una franja de 25 m alrededor de cualquier nueva instalación de este tipo que se implante en el municipio) no se permitirán usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos.
6. Los equipamientos accesibles al público deberán contar con paneles informativos con las características, accesos y servicios del edificio, adaptados a personas con discapacidad.

Artículo 5.2.3. Condiciones de la urbanización

Los equipamientos de pública concurrencia deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con aparcamientos para vehículos y para bicicletas.

Capítulo III. Zonas verdes

Artículo 5.3.1. Régimen general de usos

1. Uso Dominante: Zona Verde conforme a los tipos señalados en el Anexo IV de la LOTUP.
2. Usos Permitidos:
 - a) Servicios de uso público, como quioscos, aseos, casetas de mantenimiento, merenderos, pequeñas instalaciones de hostelería u otros, que no excluyan ni limiten la utilización pública y conforme a su destino global.
 - b) Instalaciones deportivas al aire libre.
 - c) Instalaciones provisionales, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 216 de la LOTUP y las que se establezcan en su Licencia correspondiente.
 - d) Infraestructuras u otras dotaciones que no impidan el uso como Zona Verde.
3. Usos No Permitidos: Todos los demás.

Artículo 5.3.2. Condiciones de la urbanización

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad señaladas en el Anexo IV de la LOTUP.
2. Deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con:
 - a) La superficie mayoritariamente ajardinada sin pavimentación impermeable y con arbolado.

- b) Instalaciones que permitan su riego y conservación, preferentemente con sistemas que contribuyan a economizar el consumo de agua, como la reutilización de aguas pluviales o recicladas y el riego por goteo, microirrigación o aspersores.
 - c) Itinerarios practicables para personas con discapacidad.
 - d) Plano táctil de información y directorio, indicando los itinerarios principales, los itinerarios adaptados y los puntos de interés. La información escrita relevante deberá estar también en braille.
 - e) Pasos peatonales
 - f) Zonas de descanso con bancos y áreas de juego, si procede.
 - g) Fuentes, difusores, estanques o láminas de agua que favorezcan el enfriamiento por evaporación.
 - h) Aparcamientos para bicicletas.
 - i) Un espesor mínimo de 50 cm de tierra vegetal para coberturas (cespitosas y tapizantes), y previsión de hoyos de dimensiones suficientes en función de las especies arbustivas o de arbolado a implantar. Se considera necesario disponer de una capa de tierra vegetal de un mínimo de 100 cm de espesor para la plantación de arbustos y/o arbolado
 - j) Sistemas drenantes para facilitar el aprovechamiento de las aguas pluviales para su riego.
3. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies:
- a) Autóctonas presentes en el entorno, limitando las alóctonas no invasoras a las requeridas por el carácter fijado para cada área. Se prohíben las especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes, debiendo cumplir al respecto el D 213/2009 del Consell, modificado por D 14/2013, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana. Especies autóctonas de árboles son, entre otras, las siguientes:
 - Ciprés (*Cupressus sempervirens*)
 - Encina (*Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*)
 - Pino (*Pinus halepensis*, *Pinus pinea* y *Pinus pinaster*)
 - Roble: *Quercus faginea*
 - Almez: *Celtis australis*
 - Palmito: *Chamaerops humilis*
 - Naranja amarga: *Citrus aurantium*
 - Enebro: *Juniperus communis*, *Juniperus x media*
 - Fresno: *Fraxinus ornus*, *Fraxinus angustifolia*
 - Chopo: *Populus alba*, *Populus nigra*, *Populus tremula*
 - Olmo: *Ulmus minor*
 - Morera: *Morus alba*, *Morus nigra*
 - Palmera: *Phoenix dactylifera*, *Phoenix canariensis*
 - Cerezo: *Prunus avium*
 - Ciruelo: *Prunus cerasifera*, *Prunus domestica*
 - Sauce: *Salix spp.* (Hay muchas especies de sauces autóctonas).
 - Tejo: *Taxus baccata*
 - Algarrobo: *Ceratonia siliqua*

Tanto las arbustivas como otros árboles están recogidos en la publicación "Guía de los árboles y arbustos autóctonos de la Comunidad Valenciana", publicado por el CIAMED, Centro de investigaciones ambientales del mediterráneo. Adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.

- b) Que requieran cuidados y consumos de agua moderados.
 - c) Con arbolado de hoja caduca cuando interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.
 - d) Con cualidades aromáticas.
 - e) Resistentes a la contaminación.
 - f) De implantación rápida y proliferación alta.
 - g) Con sistema radical potente para la sujeción.
 - h) Que produzcan el polen menos alergénico sobre la salud humana.
4. En zonas próximas a áreas de juegos infantiles, y en áreas habilitadas para animales de compañía, se deberá evitar la presencia de plantas con pinchos, tóxicas y venenosas.
5. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se deberá prever una franja de 5 m de ancho mínimo cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.
6. Con el objeto de eliminar o atenuar la contaminación acústica se emplearán siempre que las condiciones lo permitan y se logre la minimización deseada, elementos naturales frente a artificiales en las zonas verdes situadas entre zonas residenciales o equipamientos e industriales o terciarias, o entre cualquiera de éstas y carreteras. Para ello se podrá emplear la topografía generando dunas o terraplenes con pendientes superiores al 25% perpendiculares a los usos que separa y combinar con arbolado de porte alto y arbustos de cierta densidad.
7. Siempre que la zona sea colindante a un paisaje de alto valor o a elementos integrantes del catálogo de protecciones se incorporarán en el diseño criterios paisajísticos que tengan en cuenta el entorno donde se ubica la zona verde.
8. Cuando exista representación de praderas herbáceas o se requiera una rápida estabilización de la superficie a restaurar ante procesos erosivos, se completará la plantación preferentemente con hidrosiembra y siembra que permita recuperar las superficies herbáceas dominantes. La composición de las mezclas de siembra siempre será acorde con el espacio en el que se ubique.

Título VI. Zonas de ordenación estructural y clasificación del suelo

Artículo 6.1. Clasificación de las zonas de ordenación

1. El Plan distingue las siguientes Zonas de Ordenación Estructural atendiendo a las características del territorio, sus valores y los usos globales o dominantes establecidos para el suelo, conforme al Art. 25 y al Anexo IV de la LOTUP:
 - a) ZUR Zona urbanizada.
 - 1) ZUR-RE Residencial.
 - 2) ZUR-IN Industrial.
 - 3) ZUR-TR Terciaria.
 - 4) ZUR-NH Núcleo Histórico.
 - b) ZND Zona de nuevo desarrollo.
 - 1) ZND-RE Residencial.
 - 2) ZND-IN Industrial.
 - 3) ZND-TR Terciaria.
 - c) Zona rural.
 - 1) ZRC Común.
 - a) ZRC-AG Agropecuaria.
 - 2) ZRP Protegida.
 - a) ZRP-AG Agrícola.
 - b) ZRP-NA Natural.
 - c) ZRP-AF Por Afecciones.
2. Dentro de las zonas rurales, el Plan General Estructural establece diferentes subzonas, tanto en el suelo común como en el protegido, de acuerdo con la siguiente clasificación:
 - a) En la zona rural común agropecuaria ZRC-AG:
 1. ZRC-AG-1 Exterior ronda.
 2. ZRC-AG-2 Molí Casalduch.
 3. ZRC-AG-3 Marrada – Barranc del Sol.
 4. ZRC-AG-4 Marjal.
 - b) En la zona rural protegida agrícola ZRP-AG:
 1. ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana.
 2. ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec.
 3. ZRP-AG-3 Benadresa Oeste.

- c) En la zona rural protegida natural ZRP-NA.
 - 1. ZRP-NA-LG Legislación medioambiental.
 - 2. ZRP-NA-MU-1 Monte.
 - 3. ZRP-NA-MU-2 La Font- Travessera
 - 4. ZRP-NA-MU-3 Fileta- Almalafa
 - 5. ZRP-NA- MU- 4 Bovalar – Magdalena.
- d) En la zona rural protegida por afecciones ZRP-AF:
 - 1. ZRP-AF-CA Cauces.
 - 2. ZRP-AF-CR Carreteras.
 - 3. ZRP-AF-TR Transportes.

Artículo 6.2. Fichas de las zonas de ordenación estructural

- 1. De acuerdo con la zonificación de rango estructural anterior, el Plan General Estructural incluye:
 - a) Fichas de zona para todas las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo.
 - b) Fichas de cada subzona rural, y fichas resumen de cada zona rural que engloban las distintas subzonas incluidas en éstas.
 - c) Tablas resumen de las zonas de ordenación urbanizadas, de nuevo desarrollo y rurales (con carácter meramente informativo, por lo que su contenido no puede sustituir a lo indicado en las fichas de cada zona o subzona, ni en su normativa correspondiente).
- 2. Para las zonas urbanizadas y las zonas de nuevo desarrollo, el Plan General Estructural establece los usos generales, clasificación, intensidades y condiciones básicas para su desarrollo atendiendo a riesgos, protecciones o afecciones presentes en la zona, así como a su pertenencia a la Infraestructura Verde o a la necesidad de aplicar medidas derivadas de los estudios sectoriales. La regulación de carácter estructural de cada una de las zonas se recoge en las Fichas de Zonas y en las Fichas de Gestión correspondientes, que se desarrollarán de manera detallada en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 6.3. Normas aplicables en las zonas de ordenación

- 1. En cada zona o subzona de ordenación (delimitadas en la serie de planos OE 3.1 “Zonas de Ordenación Estructural”) son de aplicación sus normas generales y particulares, además de las normas definidas para las distintas clases de suelo [Capítulo I del Título V], las de los usos que se pretendan implantar [Capítulo II del Título V], las definidas para la infraestructura verde (en su caso) [Título II] y las de la legislación sectorial aplicable, que se recogen en las fichas correspondientes.
- 2. Las obras, usos o aprovechamientos requerirán las autorizaciones señaladas en la legislación sectorial correspondiente. Las actuaciones en zonas afectadas por bienes de dominio público, o por construcciones o instalaciones de interés general, deberán contar con informe específico previo de la entidad responsable de los servicios afectados cuando así se establezca en su normativa y desarrollarse con arreglo a lo establecido por la administración competente en la materia de que se trate y en su legislación específica. Las delimitaciones grafiadas en los

Planos de Ordenación de los bienes de dominio público y las construcciones o instalaciones de interés general, así como sus servidumbres y zonas de protección, son orientativos, prevaleciendo el deslinde a realizar en cada caso por la administración competente en la materia y la competencia de los órganos correspondientes.

3. Las normativas por afecciones sectoriales o riesgos señalados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo III de este título, y las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal establecidas en el art. 32 del PATFOR, son de aplicación también para los suelos urbanizados o de nuevo desarrollo conforme a su clasificación.
4. Los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones se registrarán por las normas contenidas en dicho catálogo y en el Título III de estas normas urbanísticas, con independencia de la zona de ordenación en que se encuentren, prevaleciendo sobre las demás condiciones establecidas. Además, en su entorno serán de aplicación la normas para la infraestructura verde contenidas en el título II de estas normas urbanísticas. Si por cualquier circunstancia la conservación del elemento catalogado, o la implantación de usos que pudieran contribuir a ello, resultara incompatible con lo dispuesto en estas normas urbanísticas, se podría eximir de su cumplimiento de manera razonada y justificada, previo informe favorable de la administración competente en materia de cultura.
5. En cualquiera de las zonas, las edificaciones y los terrenos se mantendrán en condiciones que garanticen la salubridad, seguridad y ornato públicos, evitando la presencia de basuras y otros residuos.

Artículo 6.4. Clasificación de suelo

1. El Plan clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, que corresponden a las zonas urbanizada, de nuevo desarrollo y rural respectivamente, conforme al Art. 28.1 de la LOTUP.
2. Sin perjuicio de la clasificación anterior, el territorio se entiende en situación de Suelo Rural o Urbanizado conforme a la clasificación del Art. 21 de la LS, a los efectos de esa Ley.
3. La clasificación del suelo de este PGE está representada en los planos de la serie E.

Título VII. Zonas urbanizadas

Artículo 7.0.1. Disposiciones generales

1. El Plan General Estructural delimita como zonas urbanizadas suelos que cuentan con los servicios urbanísticos o terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, o bien, que presenten déficit de urbanización o dotaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la LOTUP.

ZUR Zona urbanizada:

ZUR-RE Residencial.

ZUR-IN Industrial.

ZUR-TR Terciaria.

ZUR-NH Núcleo Histórico.

2. La edificación y/o la urbanización de suelos urbanos de estas zonas incluidos en unidades de ejecución requerirá la previa aprobación del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, garantizando la urbanización coherente de su ámbito conforme al artículo 7.4 de estas normas urbanísticas. Si en el desarrollo de alguna unidad de ejecución se reconsidera la ordenación prevista y se formulan cambios, se deberá reflejar en el instrumento urbanístico que resulte adecuado previo o simultáneo a su programación.
3. Para la aprobación de actividades en zonas de uso global residencial se exigirá justificar que no se producirán ruidos, vibraciones, olores, polvo, humos, suciedad u otra contaminación, deslumbramientos, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal conforme a la Legislación de Actividades que afecten negativamente al medio ambiente o a los demás usos permitidos por estas NNUU. Los lugares de observación de los efectos anteriores serán, además de los indicados por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate:
 - a) Para los casos de humo, polvo, residuos u otras formas de contaminación eléctrica o radiactiva, el punto en el que los efectos sean más aparentes.
 - b) Para el peligro de incendio o explosión, cualquier punto donde pueda originarse el riesgo.
 - c) Para los casos de molestias por ruido, vibración, deslumbramiento u olores, los límites de las parcelas o medianeras colindantes al origen de las molestias.

Artículo 7.0.2. Condiciones ambientales

1. En todas las zonas urbanizadas, todos los paramentos exteriores, vallados, construcciones auxiliares, rótulos comerciales e instalaciones complementarias deberán tratarse con calidad de obra terminada y que no desmerezca de la estética del conjunto.

2. Se prohíbe el tendido de nuevas líneas aéreas de alta tensión sobre cualquier zona urbanizada. En aquellas áreas urbanas afectadas por líneas eléctricas preexistentes se deberá justificar el cumplimiento de lo indicado en el art. 4.2.3. apartado 7.a) de estas normas.
3. En las superficies de cualquier zona urbanizada en las que el Estudio de Inundabilidad (incluido en el presente Plan) identifique riesgo de inundación, serán de aplicación las condiciones para la edificación y urbanización dispuestas en el Anexo I y en los artículos 17 y 20 de la normativa del PATRIVOVA, así como en el régimen específico previsto para los núcleos urbanos ya consolidados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. Dentro de las áreas urbanizadas que limitan con suelo forestal, además de cumplir lo establecido en los artículos 8.2.10 y 8.2.11 de estas normas, se evitará la acumulación de material combustible en zonas desprotegidas ante eventuales incendios y se impedirá el contacto entre la vegetación y las viviendas, debiendo procurar una distancia superior a 3 m entre ellas.

Capítulo I. Zona urbanizada residencial (ZUR-RE)

Artículo 7.1.1. Objeto y aplicación

1. En esta zona son de aplicación las normas contenidas en los artículos 85, 86, 87, 88 y 89 del RZ para sus correspondientes subzonas de ordenación pormenorizada, en su ficha de zona y subzona correspondiente y en esta sección.
2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de su densidad, conforme al Art. 27 de la LOTUP:
 - a) **Alta densidad.** Corresponde a las áreas de densidad superior a 60 viviendas por hectárea, de uso mayoritariamente residencial múltiple y cualquier tipología de edificación: manzana, definición volumétrica o bloque.
 - b) **Media densidad.** Corresponde a las áreas de densidad entre 35 y 60 viviendas por hectárea, de uso residencial, tanto múltiple como unitario, generalmente de tipología de edificación adosada entremedianera.
 - c) **Baja densidad.** Corresponde a las áreas de densidad inferior a 35 viviendas por hectárea, generalmente de uso residencial unitario y tipología de edificación aislada.
3. Las diferentes zonas urbanizadas residenciales, en función de las morfologías y tipologías características del tejido urbano existente, se concretan en el Plan de Ordenación Pormenorizada, excepto la zona urbanizada del Núcleo Histórico Tradicional, que se regula en el capítulo IV este título.

Capítulo II. Zona urbanizada industrial (ZUR-IN)

Artículo 7.2.1. Objeto y aplicación

1. En ella son de aplicación las normas contenidas en los artículos 90 y 91 del RZ, en su ficha de zona y en esta sección.
2. En función de su diferente morfología y tipología, las diferentes subzonas urbanizadas industriales y usos permitidos en ellas, se concretan en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Capítulo III. Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR)

Artículo 7.3.1. Objeto y aplicación

1. En ella son de aplicación las normas contenidas en los artículos 90 y 91 del RZ, en su ficha de zona y en esta sección.
2. Las diferentes subzonas urbanizadas terciarias y usos permitidos en ellas, en función de su diferente morfología y tipología, se concretan en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Capítulo IV. Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH)

Artículo 7.4.1. Objeto y aplicación

1. El núcleo histórico, delimitado en el plano de ordenación OE-1.3 Zonas de ordenación estructural, se corresponde con el núcleo urbano del asentamiento original de la ciudad, que conserva la morfología de la trama urbana histórica caracterizada por un tejido urbano de manzanas compactas, numerosos elementos patrimoniales y viviendas de tipologías tradicionales que se adaptan a una parcelación, por lo general, estrecha y profunda.
2. La regulación de esta zona urbanizada residencial tiene por objeto el mantenimiento de su estructura urbana, de su carácter tradicional y de la silueta paisajística del conjunto histórico; así como la conservación, restauración y/o rehabilitación del patrimonio catalogado y las edificaciones tradicionales que se integran en la escena urbana.

3. En esta zona son de aplicación las normas contenidas en el art. 84 del RZ, en su ficha de zona, en las fichas y normativa del Catálogo de Protecciones, en el título II de estas normas, en esta sección y en la legislación de patrimonio existente sobre el Núcleo Histórico Tradicional.
4. En el Núcleo Histórico Tradicional (BRL), y su entorno de protección se aplicarán las condiciones que se establezcan en el Catálogo de Protecciones, con objeto de adaptar su composición y materialidad a las del casco antiguo.

Artículo 7.4.2. Condiciones generales.

1. Se consideran elementos de interés a conservar, además de los incluidos en el catálogo de protecciones, la trama urbana y los edificios que conservan la tipología tradicional, debiendo preservar las alineaciones, las parcelaciones y las características tipológicas de la zona.
2. Se priorizará la rehabilitación de los edificios y la edificación sobre solares vacantes, frente al derribo y sustitución de la arquitectura tradicional que se conserve en el Núcleo Histórico, cuando estas soluciones resulten viables. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación, mantenimiento y restauración, en los casos en que se trate de edificios de tipología y condiciones constructivas integradas en el carácter del Núcleo Histórico y, en cualquier caso, de reforma, rehabilitación o ampliación, además de los anteriores, con los límites señalados en esta Sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la Zona.
3. Las actuaciones en esta zona que se regulen con carácter excepcional y requieran justificación, excediendo las condiciones reguladas con carácter general, estarán sujetas a la autorización de la administración competente en materia de patrimonio.

Artículo 7.4.3. Condiciones tipológicas

1. Las nuevas construcciones y las remodelaciones de las existentes deberán armonizar con su entorno y la tipología tradicional histórica, sus colores de fachada, materiales, disposición de huecos y acabados tradicionales.
2. La tipología de la cubierta debe ser coherente con la solución tradicional en la zona y en los edificios considerados como referentes próximos.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán contener un estudio de los valores patrimoniales existentes en la zona afectada, justificar la intervención propuesta en base a esos valores y analizar los efectos sobre ellos

Título VIII. Zonas de nuevo desarrollo

Artículo 8.1. Disposiciones generales

1. El Plan General Estructural delimita zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana para permitir el crecimiento de la ciudad, una vez se vayan colmatando los suelos urbanos. Las zonas de nuevo desarrollo tienen la clasificación de suelo urbanizable, de conformidad con el artículo 28 de la LOTUP, y distinguen zonas residenciales, industriales o terciarias, en función del uso dominante previsto.
2. En las zonas de nuevo desarrollo son de aplicación, además de lo contenido en estas NNUU, las normas contenidas en sus Fichas de zona y Ficha de gestión correspondientes.
3. La ordenación de las zonas de nuevo desarrollo podrá estar contenida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. En otro caso, la ordenación de aquellas que no cuenten con planes o programas ya aprobados, requerirá de la elaboración o tramitación de los instrumentos urbanísticos correspondientes, ajustando sus determinaciones a los criterios de la ordenación estructural, que se recogen en los documentos que integran este PGE.
4. La ordenación se llevará a cabo mediante el correspondiente Plan Parcial que incluirá todo su ámbito en una o varias Unidades de Ejecución. Este Plan Parcial deberá contar con los correspondientes estudios complementarios señalados en la legislación al respecto, aprobados por las respectivas administraciones competentes.
5. La edificación y/o urbanización en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de, al menos, una unidad de ejecución, técnicamente autónoma y abarcando como mínimo una manzana, garantizando la urbanización coherente de su ámbito, conforme al artículo 7.4 de estas NNUU. Si su desarrollo supusiera cambios en la ordenación prevista, deberán recogerse en Planes Parciales previos o simultáneos a su Programación

Artículo 8.2. Condiciones de desarrollo

1. Afecciones:

- a) Contar con autorización previa de la administración competente en los bienes de dominio público afectados, y aplicar lo establecido al respecto en el Capítulo II del título IV relativo a las afecciones.
- b) Contar con informe favorable del organismo de cuenca sobre posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afección a terceros, contemplando los caudales de aguas pluviales generados por la actuación, y autorización para el vertido de éstos.
- c) Si afectara a vías pecuarias, destinarlas a Zonas Verdes o Espacios Libres, para recorridos no motorizados a modo de paseos o alamedas, conforme a la Legislación de Vías Pecuarias.

- d) Los terrenos colindantes al Dominio Público Hidráulico se deberán destinar a espacios públicos libres de edificación, a lo largo de toda su extensión y en una superficie adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.
- e) Realizar prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV), para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Programa, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.

2. Ordenación:

- a) Adaptarse a las condiciones ambientales del Sector, en particular la topografía, el suelo, la vegetación y los cursos de agua, evitando en lo posible su alteración, manteniendo los bancales, el suelo vegetal y el arbolado actuales, e integrándolos en el diseño de su ajardinamiento, como freno a la erosión. Los desmontes y terraplenes deberán equilibrarse, reduciendo los desplazamientos de tierras. Caso de requerir terraplenados, el material necesario deberá proceder de cantera o zona de préstamo autorizada, mediante certificado de origen indicando volumen necesario y capacidad de la zona de préstamo para las necesidades previstas.
- b) Adaptarse a las condiciones tipológicas de las edificaciones existentes y a las que se definan en la ficha del sector. El objetivo es procurar la integración de las edificaciones existentes en la ordenación pormenorizada de la zona, con especial atención a los masetes y/o aquellos elementos que puedan formar parte del patrimonio cultural, natural o rural, en la medida en que presenten un estado de conservación bueno y sus características constructivas y tipológicas las hagan merecedoras de tal conservación.
- c) Situar las zonas verdes preferentemente:
 - Sobre suelos con las mejores condiciones para ello por la vegetación presente o su incidencia en el paisaje.
 - Junto a Equipamientos públicos, especialmente los de uso Educativo.
 - En los bordes urbanos o en contacto con infraestructuras viarias, o entre zonas de usos dominantes distintos, como barrera acústica y visual entre ellos.
- d) Cuando afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, en caso de imposibilidad de integrarlas en la ordenación pormenorizada se deberán reponer, incluyendo los terrenos sobre los que se efectuará la reposición en la unidad de ejecución y área de reparto correspondiente.
- e) Identificar las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o los criterios para concretarlas en la reparcelación.
- f) Cumplir las Normas de Integración Paisajística señaladas en el Artículo 3.7 de estas NNUU, y adaptarse a las condiciones establecidas en los Programas del Estudio de Paisaje que le afecten.
- g) En Sectores lindantes con zonas forestales, su desarrollo se deberá condicionar a realizar y aplicar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, supeditado a lo que establezcan los Planes Locales y el Plan de Demarcación de Prevención de Incendios Forestales, previo informe favorablemente por la administración competente en la materia.
- h) Establecer reservas para aparcamiento público de vehículos en función del uso y de la afluencia previstos.

3. Gestión:

- a) Realizar la cesión gratuita a la Administración Pública del porcentaje correspondiente de Red Primaria externa adscrita.
- b) En los suelos destinados a VPP se aplicarán criterios de integración en el tejido urbano, fomentando el intercambio social y evitando la segregación. Se deberán establecer las compensaciones que correspondan a las parcelas en que se sitúen, con arreglo a las diferencias entre el valor del suelo residencial libre y el destinado a VPP, con el fin de compensar con mayor superficie de suelo su menor valor urbanístico.
- c) En la Reparcelación, incluir las cesiones de suelo y servidumbres necesarias para ubicar los servicios e instalaciones que precise cada Unidad, conforme a su Proyecto de Urbanización.
- d) Se podrán dividir en Unidades de Ejecución, cumpliendo las condiciones del Art. 7.4 de estas NNUU, siempre y cuando las áreas a ejecutar cumplan las condiciones establecidas para su Sector, cuenten con todas las conexiones a infraestructuras señaladas en estas NNUU y su aprovechamiento no supere el 20% del de su Área de Reparto.

4. Urbanización:

- a) Realizar las actuaciones necesarias para dotar de todos los servicios urbanísticos al Sector correspondiente, incluidas las externas a su ámbito. Si éstas fueran compartidas con otros Sectores, la obtención del suelo y ejecución de las dotaciones se repartirá entre ellos proporcionalmente a sus aprovechamientos. Si alguno de ellos se adelantara en su desarrollo a los otros, deberá realizar estas dotaciones completas, pudiendo reservarse el aprovechamiento y transferirle las cargas que ello suponga a los otros Sectores. El coste de urbanización a repercutir a los propietarios incluirá los suplementos de infraestructuras necesarias.
- b) Cumplir las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada. Su calidad material no podrá ser inferior a las de las Zonas Urbanizadas más próximas del mismo uso dominante ni a la de las actuaciones municipales similares recientes, con las condiciones que determine el Ayuntamiento previamente a la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- c) Ajardinar el borde de las áreas lindantes con Suelo No Urbanizable, como mínimo con una hilera de arbolado y arbustos con una cierta densidad, para mejorar su integración en el paisaje.
- d) Preveer al menos un árbol por cada 100 m² de techo edificable residencial y uno por cada 200 m² de techo edificable industrial o terciario, conforme al artículo 36 de la LOTUP. Contar con arbolado de alineación en los viales de anchura superior a 15 m.
- e) Cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4.3.2 de estas normas para la urbanización de las zonas verdes y la elección de la vegetación a emplear en todos los suelos dotacionales.
- f) Garantizar la completa evacuación de las aguas pluviales mediante canalización subterránea, evitando escorrentías en superficie.
- g) Proteger de la erosión los suelos en pendiente acusada.
- h) Evitar nuevos desmontes sin estudios previos que garanticen la estabilidad del terreno resultante.
- i) Prohibir el depósito de materiales potencialmente contaminantes en el espacio libre interior de parcela.
- j) Cumplir lo establecido en el art. 4.1.4 de estas NNUU sobre plazas de aparcamiento.
- k) El material necesario para realizar la explanada deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen

de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de préstamo para atender la demanda generada, todo ello con las autorizaciones sectoriales preceptivas.

- l) Garantizar la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos y su transporte a planta de tratamiento autorizada, contando para ello con autorización del Consorcio responsable de la valorización y eliminación de los residuos en el área, y análisis de su afección al Proyecto de Gestión que desarrolla el Plan Zonal de Residuos.
- m) Reservar suelo para la ubicación de contenedores para recogida selectiva de residuos de los tipos que se tenga contratada en el municipio, conforme las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada.
- n) Realizar al comienzo de las obras las plantaciones de las zonas verdes que deban servir como barrera acústica y visual, especialmente las de los bordes del área, a fin de minimizar sus impactos.
- o) Prever la señalización horizontal y vertical necesaria, y barreras de seguridad para peatones en lindes con tráfico intenso (como carreteras), previo informe del Ayuntamiento.

5. Instalaciones:

- a) Contar con autorización previa o informe favorable de la administración competente en las infraestructuras afectadas y los organismos gestores de ellas, cuando así esté establecido en la normativa de aplicación.
- b) Justificar la concesión para su suministro de agua, conforme a la cantidad y calidad de los recursos hídricos previsibles para la actuación.
- c) Contar con conexiones a las redes generales de todas las infraestructuras que requiera para suministro, evacuación de residuos y acceso al Sector, comprobando previamente su capacidad para dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso, en particular de la EDAR para el incremento de vertidos por la nueva actuación, cumpliendo las aguas receptoras los objetivos de calidad de la normativa vigente, previa autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico de la EDAR y comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores. El coste de estas conexiones correrá a cargo del área a urbanizar correspondiente, sin perjuicio de que pueda ser compartido con otros Sectores, aunque estuvieran fuera su ámbito, incluyendo la obtención y urbanización del suelo necesario para ello, el enterramiento de todas las líneas aéreas desde su conexión con las existentes hasta el Sector, las conexiones viarias y las nuevas infraestructuras necesarias, con las características indicadas por la administración competente en ellas. Para estas conexiones y las instalaciones que requieran se exigirán las autorizaciones pertinentes de las administraciones afectadas y los convenios con las entidades suministradoras o gestoras correspondientes, en particular con la Entidad de Saneamiento de Aguas para las de saneamiento y depuración, como condición para la concesión de Licencias municipales. Con anterioridad a la ejecución de las conexiones al sistema público de saneamiento y depuración se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, cuando se requiera expresamente en la autorización.
- d) Completar las redes de abastecimiento de las áreas urbanas colindantes cerrando sus mallas de distribución, para dar mayor fiabilidad al suministro, conforme a las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada.
- e) Contar con redes de saneamiento separativas en su ámbito, con conducciones de aguas residuales que impidan fugas y conectadas a EDAR, y de pluviales a Instalación de Pretratamiento previo al vertido o reutilización (para diluir los sólidos en suspensión, aceites o grasas arrastrados por las lluvias), aprobados por la administración competente en la materia y que cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan. Para el vertido a cauce público o reutilización de las aguas de estas infraestructuras se requerirá autorización previa del organismo de cuenca. Caso de conectar a una EDAR existente,

requerirá informe favorable de la entidad gestora de la misma sobre compatibilidad con el sistema de depuración y saneamiento existente.

- f) Reutilizar las aguas residuales depuradas y pluviales para riego, estanques, limpieza, baldeo de calles, protección contra incendios, procesos industriales y otros usos cuya demanda de agua no requiera que sea potable, minimizando el consumo. Para ello, se deberá disponer de espacios de almacenamiento, bombeo, depósito en puntos elevados (para equilibrar las necesidades de bombeo y permitir operar en horas valle de consumo eléctrico y de demanda de agua), conducción de aguas no potables por redes independientes a las de abastecimiento de la población hasta los puntos de suministro para los usos indicados, y el control sanitario para garantizar el cumplimiento de los parámetros mínimos de calidad establecidos por la normativa para los usos citados. Si estas instalaciones no existieran, deberán ser creadas por el Sector o Sectores correspondientes como condición para su desarrollo, en coordinación con la administración competente en la EDAR para la reutilización de aguas residuales depuradas. Esta red deberá tener capacidad y quedar en condiciones para el suministro al resto de la población para los mismos usos. A esta red se podrán conectar las parcelas privadas que lo soliciten, previo pago del coste correspondiente por la instalación.
- g) Realizar subterráneas todas las redes de instalaciones, desde el punto de conexión hasta el Sector correspondiente y las interiores del Sector en suelos dotacionales.
- h) Satisfacer las necesidades energéticas de la actuación preferentemente mediante fuentes renovables, producidas en su ámbito.
- i) Contribuir, proporcionalmente a su aprovechamiento, a la obtención y ejecución de las mejoras de infraestructuras necesarias para la conexión de las nuevas áreas a urbanizar, incluyendo las instalaciones necesarias para la conducción de las aguas depuradas y las pluviales recogidas para la red de agua reciclada, los nuevos Depósitos de agua potable y agua reciclada, y las nuevas redes que ello requiera. Los suelos necesarios para estas dotaciones se podrán adscribir proporcionalmente a los Sectores como Red Primaria Externa para facilitar su gestión.
- j) Si las dotaciones de los nuevos Sectores requirieran un consumo de agua superior al previsto en el Estudio de recursos Hídricos de este Plan, será requisito para su desarrollo el empleo de agua reciclada para todos los usos que no requieran agua potable, la capacidad para su abastecimiento y la realización de las instalaciones necesarias para ello.
- k) Aportar informe favorable de la compañía distribuidora de energía eléctrica de la zona a la actuación, conforme al Art. 53 de la LOTUP, que deberá incluir la eliminación de las líneas aéreas de alta tensión en su ámbito, el punto de entronque para la potencia necesaria acreditando que las redes generales existentes tiene capacidad suficiente para atender el incremento de demanda previsto, la ejecución de las nuevas líneas de alta tensión que se precise para alimentar al área, y la reserva y la obtención del suelo necesario para ellas y los Centros de transformación, con sus correspondientes anillamientos de líneas subterráneas de media tensión y red subterránea de baja tensión hasta cada parcela resultante, dimensionado todo ello atendiendo a la previsión de máxima edificabilidad permitida para cada uso, grado de electrificación elevado para las viviendas, servicios comunes, locales comerciales u otros usos permitidos, incluido el dotacional y el alumbrado público, conforme a la normativa aplicable, en particular el Art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y los Art. 21 y 26 del RD 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución eléctrica.
- l) Crear las infraestructuras ambientales de gestión de residuos necesarias para garantizar la recogida selectiva de materia orgánica en acera y contenedores para el resto, junto con áreas de aportación para plástico-envases ligeros, vidrio y papel-cartón.
- m) Controlar la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, en los puntos que indique el Ayuntamiento.

6. Normas Urbanísticas:

- a) Remitirse preferentemente al RZ y a las presentes Normas, evitando la repetición de conceptos y definiciones ya establecidos en ellas.
- b) Adaptarse preferentemente a lo definido para las zonas destinadas al uso y tipología más similar en estas Normas.
- c) El espacio libre privado no edificado preferentemente deberá ajardinarse y contar con arbolado, con especies conformes al artículo 4.3.2.3 de estas normas, salvo que se justifique por incompatibilidad con la conservación de la vegetación autóctona existente.
- d) Aplicar a las obras de edificación las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada para conservación del suelo vegetal.

Título IX. Zonas rurales

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 9.1.1. Objeto y aplicación

1. El Plan General Estructural delimita como zonas rurales los suelos en situación básica rural que conviene mantener. En estas zonas, el Plan distingue entre zonas rurales comunes (ZRC) y zonas rurales protegidas (ZRP), con la finalidad de ordenar el suelo no urbanizable atendiendo convenientemente a los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas o culturales que desempeñan.

En todo caso, el Suelo No Urbanizable se deberá utilizar de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en él viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. No cabe reconocer expectativas urbanísticas en él.

2. En cada Zona, además de lo aquí especificado, son de aplicación las normas contenidas en su Ficha de Zona.
3. La ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, incluyendo dotaciones y equipamientos públicos, o para la minoración de riesgos ambientales o para la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos, es compatible en todas las Zonas y con las condiciones que requieran para su uso, conforme al Art. 199 de la LOTUP.
4. En las áreas en que se superpongan una o varias zonas de afección se deberán cumplir todas las limitaciones derivadas de cualquiera de ellas, prevaleciendo siempre la norma más restrictiva en cada caso.
5. Las áreas destinadas en el Plan a usos dotacionales en estas zonas tienen la consideración de reservas para dicho uso, siendo de aplicación en ellas lo establecido en el Capítulo II correspondiente del Título V referente a Red primaria de estas NNUU en función de su uso.
6. Las áreas propuestas como Reserva Dotacional en Suelo No Urbanizable, solo podrán alcanzar la condición de suelo dotacional cuando sean obtenidas por la administración para este uso, aplicándoles mientras tanto el régimen del suelo establecido en función de su clasificación y calificación, no autorizándose en ellas actuaciones que dificulten la realización de las dotaciones previstas o incrementen su valor de indemnización, salvo renuncia a él. Cuando lo alcancen se

aplicará en ellos el régimen establecido en el Título V de estas NNUU, en función del tipo de dotación de que se trate.

7. Es deber de los propietarios de suelo en zonas rurales protegidas, mantener los valores naturales que motivan su protección, especificados para cada zona y subzona.
8. En todas las zonas protegidas, para la autorización de obras e instalaciones se deberá justificar que no perjudican a los específicos valores justificativos de su especial protección y su necesidad de implantación en este tipo de suelo, frente a otros de menor protección. En cualquier caso, las actuaciones en áreas incluidas en ámbitos protegidos por motivos ambientales requerirán informe favorable de la administración competente para su aprobación y cumplir lo establecido en la normativa que desarrolla estas protecciones.
9. A efectos de estas normas se considera como Unidad de Trabajo Agrario (UTA), según se define en el artículo 4.8 de la ley 5/2019 de 28 de febrero de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, al *"trabajo efectuado por una persona dedicada a tiempo completo durante un año a la actividad agraria"*.
10. A efectos de estas normas se considerará como Unidad Mínima de Cultivo (UMC), lo establecido en el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que según su artículo único *"se fijan, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma las superficies de 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío, como las expresadas unidades de cultivo"*.
11. A efectos de estas normas se entenderá como *"Animales de producción"*, *"Animales de Compañía"* y *"Animales domésticos"* los grupos de animales así definidos en el Artículo 3 de la Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal.
12. De forma general cuando estas normas se refieran a la actividad ganadera (tanto de forma extensiva como intensiva) esta estará relacionada con la cría, reproducción cebo o sacrificio de los denominados *"Animales de producción"* y, en particular a los pertenecientes a las especies mencionadas en el Anexo I del Real Decreto 479/2004, de 26 de marzo, por el que se establece y regula el Registro General de Explotaciones Ganaderas.
13. De forma general, cuando estas normas se refieran a la cría particular o comercial de animales domésticos o de compañía, estas estarán relacionadas con la tenencia y cría de animales de forma particular o, para su posterior venta o donación, de los denominados *"Animales de compañía"* o *"Animales domésticos"*.

Artículo 9.1.2. Parcelaciones

Los actos de división o segregación de fincas deberán cumplir lo establecido en la legislación urbanística y agraria en materia de parcelaciones en el Suelo No Urbanizable.

Requieren informe previo de la Conselleria competente en materia de Agricultura las segregaciones o parcelaciones de fincas o terrenos rústicos regulados en el Título III de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, y el

Título IV de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana; y las actividades, actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programación, de acuerdo con la LOTUP y la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

Artículo 9.1.3. Usos y aprovechamientos ordinarios en el suelo rural.

a) Se consideran usos y aprovechamientos ordinarios en el suelo rural los que se implanten en el mismo conforme a su naturaleza.

b) El uso ordinario o primario del suelo rural será, por tanto, el uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

c) Dentro de los usos ordinarios anteriormente señalados se encuentra la actividad agraria definiéndose esta como el conjunto de trabajos que se requieren para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.

Asimismo, se considera dentro de la actividad agraria la venta directa por parte del titular de la explotación de la producción propia sin transformación o la primera transformación de los mismos, cuyo producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, siempre que esta produzca dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes. Todo ello según lo indicado en el Artículo 4.1 de la ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana.

d) Además de la actividad agraria, dentro de los usos ordinarios se encuentran el aprovechamiento y disfrute del medio natural y demás trabajos tendentes al mantenimiento y conservación de sus valores.

e) A efectos de estas normas, se consideran específicamente como usos ordinarios en suelo rural los que siguen, sin detrimento de que pudieran existir otros usos o aprovechamientos que, como norma general, no precisen de más edificaciones, construcciones e instalaciones para su implantación y desarrollo que las definidas como ordinarias y/o auxiliares y, que están relacionadas en el artículo 9.3.1. de estas normas, y no esté incluido como uso o aprovechamiento de tipo excepcional en el artículo 197.a) de la LOTUP:

- agricultura extensiva de secano.
- agricultura extensiva de regadío (especies herbáceas y leñosas), entendiéndose como tal un cultivo no forzado, al aire libre (sin invernadero) y sobre el terreno (sin bancadas, ni en contenedores).
- ganadería extensiva entendiéndose como tal aquella en que los animales no están alojados ni son alimentados dentro de instalaciones de forma permanente, alimentándose principalmente de pastos.
- aprovechamiento de tipo forestal y/ o natural entendiéndose como tal el referido al aprovechamiento de maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas y medicinales, setas y trufas, productos apícolas, caza y demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales sin forzar su producción, esto es el aprovechamiento de lo que naturalmente produzcan las especies vegetales o de fauna que allí se encuentran.

- aprovechamiento de tipo cinegético, piscícola o similar en el medio natural, esto es, no forzado.

f) No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, tales como arranque y nueva plantación de cultivos permanentes, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol; así como las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal .

g) Sin detrimento de las condiciones generales que se establecen para todos los usos, las condiciones particulares que se establecen para las edificaciones, construcciones e instalaciones que se consideran ordinarias en el medio rural y que, normalmente, van vinculadas a estos usos son las que se establecen en el Capítulo III de este Título.

Artículo 9.1.4. Usos y aprovechamientos excepcionales en el suelo rural.

a) Se consideran usos y aprovechamientos excepcionales en el suelo rural los que así se han identificado en el artículo 197 de la LOTUP.

b) Los usos y aprovechamientos excepcionales en el suelo rural requerirán de una justificación específica, previa a la obtención de la licencia y/o permiso que corresponda, que, integrando los criterios especificados en el artículo 203 de la LOTUP se amplíen con lo establecido para cada uso o aprovechamiento de tipo excepcional, en el Capítulo IV de este Título.

c) Específicamente, en cuanto al uso agropecuario, se considera excepcional, a nivel de justificación, el agropecuario intensivo, en la medida en que la productividad forzada del suelo o las explotaciones ganaderas de tipo intensivo precisan de edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de las consideradas como ordinarias y/o auxiliares en el medio rural. Si únicamente precisa de estas instalaciones, incluidas las de riego localizado en el interior de la parcela, se considerará extensivo a nivel de estas NNUU.

d) Los usos y aprovechamientos excepcionales en el suelo rural estarán siempre sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal y deberán contar con Estudio de Integración Paisajística previo a su implantación, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que le corresponda.

e) Sin detrimento de las condiciones generales que se establecen para todos los usos, las condiciones particulares que se establecen para las edificaciones, construcciones e instalaciones que se consideran excepcionales en el medio rural y que, normalmente, van vinculadas a estos usos, son las que se establecen en el Capítulo IV de este Título.

Capítulo II. Condiciones para todos los usos

Artículo 9.2.1. Condiciones generales para todos los usos.

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares que se especifiquen en cada uso y de lo que establezcan los Planes Especiales para las áreas de minimización de impactos, deberá cumplirse lo siguiente:

- a) Deberán cumplir las condiciones establecidas en la LOTUP para los diferentes usos y sus autorizaciones, en particular en sus artículos 26 y del 196 al 207, sin perjuicio de las condiciones particulares más restrictivas que se establezcan en cada zona o subzona.
- b) No se autorizarán actividades, instalaciones, construcciones u obras incompatibles con los valores protegidos o con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural, o que desvirtúen los valores ambientales señalados en el presente documento para ellas, o excedan las estrictamente indispensables para su uso, o cuyo emplazamiento en Suelo No Urbanizable no esté justificado frente a otras clases de suelo.
- c) Parcela mínima: La definida de manera particular para cada uso. No se admitirán parcelas discontinuas en las que ninguna de sus partes alcance el mínimo establecido para el uso propuesto. La parcela deberá quedar vinculada al uso aprobado.
- d) Ocupación máxima: La que se regula de manera particular para cada uso en los artículos siguientes.
- e) Distancia mínima de cualquier tipo de edificación:
 - A cualquier linde de parcela: la altura de la edificación, y como mínimo 5 m.
 - Al eje de caminos públicos: 13 m.
 - A cualquier masa arbórea susceptible de propagar un incendio, interior o exterior a la parcela: 30 m.

La regulación de distancia de edificación incluye las realizadas bajo el terreno, como balsas de riego, y sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normativas sobre carreteras o caminos de dominio público, de la LOTUP, de la Legislación de Actividades y de lo indicado en estas NNUU.

Las distancias mínimas motivadas por actividades en su entorno se entienden tanto a las actuales autorizadas como a las que se encuentren en trámite en momento de la solicitud.

- f) Altura máxima reguladora: La que se regula de manera particular para cada uso en los artículos siguientes.

En ausencia de regulación se considera como altura máxima reguladora 7'00 m. Se podrá autorizar una altura superior para elementos singulares (como antenas, silos, etc.) que resulten indispensables para el funcionamiento de la actividad siempre y cuando se justifique su integración paisajística.

- g) Deberán utilizarse materiales que se integren con naturalidad en el paisaje rural y colores similares a los del entorno mineral existente. El empleo de otros patrones cromáticos se limitará a elementos de pequeñas dimensiones (tales como rótulos, carpinterías, mobiliario o asimilables).
- h) Deberán contar con acceso vial y con los servicios estrictamente precisos para el uso a implantar (abastecimiento de agua potable, completa recogida, evacuación y depuración

de residuos y aguas residuales, suministro de energía eléctrica, etc.). Se exime de esta condición a las construcciones vinculadas a usos agrícolas que no requieran estas instalaciones. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del titular de la actividad de que se trate.

- i) Se prohíben vertidos sin depuración previa que puedan contaminar acuíferos, especialmente los próximos a cauces o pozos existentes. Las actividades no conectadas a redes de saneamiento deberán instalar sistemas de oxidación total y contar con autorización para vertidos del organismo de cuenca, prohibiéndose el empleo de pozos ciegos y los vertidos directos de aguas residuales al terreno.
 - j) Se prohíben desmontes superiores a 2 m sin garantizar la protección frente a la erosión y el deslizamiento.
 - k) Se priorizará la localización de cualquier actuación en zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos de población, conforme a la directriz 52.6 de la ETCV, debiendo justificar su mejor ubicación entre las diferentes alternativas viables.
 - l) Se deberán mantener preferentemente los cultivos y la vegetación preexistentes, siendo requisito para su sustitución o eliminación justificar el cumplimiento de los criterios del Capítulo I del Título II de estas NNUU, analizando las diferentes alternativas viables.
 - m) En las zonas que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal, será de aplicación lo establecido al respecto en los artículos 9.2.10 y 9.2.11. de estas NNUU.
 - n) No se admitirá sistema de iluminación alguno fuera de los ámbitos urbanos o urbanizables desarrollados, más allá de posibles alumbrados de vigilancia o los necesarios para los usos y/o las actividades autorizadas en ellos.
 - o) Se prohíbe cualquier construcción, actividad o uso que modifique las condiciones de escorrentía naturales entre las parcelas situadas en suelo rural, o que no prevea la evacuación de las aguas en volumen y caudal, en la misma dirección de escorrentía natural que previamente existiera, si fuera necesaria la construcción, actividad o uso que la modificara.
2. En el establecimiento de usos y aprovechamientos tanto de nueva implantación como sobre edificaciones existentes en cualquiera de las subzonas en las que se divide el suelo no urbanizable, tanto en suelo protegido como común, se deberán tomar en consideración los siguientes condicionantes:
- Se priorizará la continuidad de la Infraestructura Verde definida en estas Normas frente a nuevas implantaciones en la zona. En todas las condiciones de las diferentes subzonas se deberá tener en cuenta la normativa establecida en el Título II de las presentes NNUU referidas a la Infraestructura Verde y Paisaje y, en particular, la referida a las denominadas "zonas de mayor afección visual".
 - Se priorizará la conservación del patrimonio rural frente a nuevas edificaciones, por lo que en caso de solicitar licencia para implantación de usos permitidos que justifique la utilización de una construcción ya existente que cumpla los parámetros de arquitectura tradicional y/o pertenezca al Catálogo de Protecciones del Plan General en cualquiera de sus categorías (BIC, BRL o BC), ésta estará exenta de cumplir los parámetros aquí especificados en cuanto a tamaño mínimo de parcela y parcela libre y altura y ocupación máximas, y siempre que se recabe informe favorable de las administraciones competentes afectadas por razón de la materia.
 - Cuando el uso que se quiera implantar en un elemento perteneciente al Catálogo de Protecciones, en cualquiera de sus categorías, no esté permitido, se determinará, previo informe municipal, la posibilidad de su implantación, siempre que se cumpla:
 - a) Que el uso esté directamente relacionado con criterios de perspectiva de género o inclusión social, requiriendo para ello informe favorable de los servicios técnicos y

servicios sociales municipales del Ayuntamiento.

- b) La presentación de proyecto de restauración que asegure las mejores técnicas disponibles para la rehabilitación o restauración del espacio de forma que se aseguren las protecciones determinadas en el Catálogo de Protecciones y se aseguren las especificaciones constructivas necesarias para el uso previsto, que dispondrán del informe favorable de la consellería competente en materia de patrimonio.
- c) Que no se produzca menoscabo de los valores paisajísticos y del medio natural donde se implante.

Artículo 9.2.2. Condiciones del emplazamiento

1. Las construcciones e instalaciones deberán situarse:

- a) Fuera de los cursos naturales de escorrentías.
- b) Fuera de los elementos dominantes del paisaje, hitos o elevaciones topográficas, como la cresta de las montañas o la cúspide del terreno, interrumpiendo la línea del horizonte, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.
- c) Fuera de las masas de arbolado, procurando en cualquier caso la integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar o mejorar la calidad ambiental original de los terrenos.
- d) Evitando emplazamientos que limiten el campo visual o desfiguren las perspectivas que ofrecen las áreas señaladas con valor paisajístico medio o alto, y en particular el Núcleo Histórico de Castellón de la Plana y el entorno de cualquier infraestructura viaria de carácter pintoresco.

2. Se exceptúan de la norma anterior las actividades extractivas que cuenten con las autorizaciones correspondientes o las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que no puedan adaptarse a esta norma

3. Se prohíbe la formación de pantallas artificiales para las vistas más relevantes y la edificación en las zonas de afección paisajística de los puntos de observación principales, señalados en el Estudio de Paisaje.

4. Las construcciones, instalaciones y obras de urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, evitando desmontes importantes.

Artículo 9.2.3. Condiciones ambientales

1. Con carácter general, se deberá mantener el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje, integrando en él las actuaciones previstas.

2. La apertura de caminos, realización de diques, depósitos, apriscos u obras similares, se limitará a la reparación de los existentes y los que se justifiquen exclusivamente para mejor conservación de los valores a proteger o por ser necesarios para los usos autorizados, previa autorización de la administración competente.

3. La solicitud de autorización para actividades propias del medio no expresamente prohibidas en él, deberá incluir las medidas protectoras o correctoras necesarias para minimizar sus impactos negativos, incluyendo la regeneración de las zonas afectadas cuando cese la actividad.
4. Son de aplicación las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal establecidas en el art. 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), haciendo extensivo los condicionantes de la vivienda aislada a las construcciones terciarias o de servicios.
5. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado de grandes dimensiones y especies adecuadas conforme al artículo 5.3.2 y al Título II de estas normas, evitando en lo posible alineaciones rectas prolongadas de arbolado si no se dan en su entorno.

Artículo 9.2.4. Condiciones de las edificaciones

1. Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales de nueva plantación, en su entorno natural. A tal efecto, las construcciones y edificaciones deberán armonizar con el paisaje, con las construcciones tradicionales y las de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato, en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:
 - a) Tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
 - b) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.
 - c) Los colores de fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basados en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno. No se admitirán acabados brillantes o reflectantes, tales como los metalizados.
 - d) En la composición de volúmenes deberán predominar las líneas horizontales, y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.
 - e) Evitar volúmenes de grandes dimensiones, siendo preferible subdividirlos o quebrarlos (como las composiciones en L o en T).
 - f) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.
 - g) Incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones y bajantes.
 - h) Incorporar al diseño los elementos tradicionales existentes, como muros, bancales, caminos, senderos, escorrentías y vegetación. Se protegen en particular los bancales tradicionales de mampostería de piedra en seco.
 - i) Utilizar en lo posible los caminos preexistentes y ubicar las puertas en la entrada desde éstos.
 - j) Realizar una arquitectura de calidad, para mejorar la integración paisajística de las edificaciones.

2. Cuando, por las características particulares de la actividad, se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores, se deberá realizar estudio de integración paisajística en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.

Artículo 9.2.5. Vallados y cerramientos de parcela

1. Las condiciones particulares que se deben seguir para el vallado y cerramientos de parcela en el medio rural son las siguientes:
 - a) Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el decreto 178/2005, de 18 de noviembre del consell de la generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio rural y en los cerramientos cinegéticos.
 - b) Cuando interrumpan caminos existentes, para la obtención de la licencia de obras correspondiente se deberá justificar la titularidad del camino interrumpido, y el consentimiento formal y por escrito de los titulares de parcelas que puedan justificar servidumbre de paso por él.

Artículo 9.2.6. Anuncios y carteles

1. Se evitará la colocación de anuncios, carteles y vallas publicitarias, conforme a las condiciones señaladas en el artículo 11.3.c de la LOTUP, incluso los pintados sobre elementos naturales, cuando las condiciones paisajísticas así lo aconsejaren y en cumplimiento de lo señalado en las ordenanzas municipales aprobadas en desarrollo de la materia.

Artículo 9.2.7. Residuos

1. Se prohíbe el vertido de cualquier material fuera de los lugares habilitados para ello y con autorización de la administración competente. Los vertederos ilegales que pudieran existir deberán ser clausurados y restaurados con arreglo a la Legislación de Residuos.
2. Los vertederos, basureros, cementerios de coches o depósitos de materiales inservibles deberán cumplir Legislación de Residuos y demás normativa al respecto, incluso la de carácter recomendable, y contar con autorización previa de la administración competente.
3. Solo podrán situarse en áreas ya de por sí degradadas, de escasa incidencia visual, protegidos de los vientos en dirección a núcleos de población o vías de comunicación, rodeados de pantallas de arbolado y a más de 500 m de cualquier área residencial.
4. Los vertederos de materia orgánica deberán cubrirse periódicamente con tierras o escombros, y con cubierta vegetal una vez agotados.
5. Los vertederos de inertes deberán situarse en áreas de escasa incidencia visual, aprovechando socavones u hondonadas del terreno, con una superficie impermeable que evite la infiltración de materiales solubles. Deberán ser cubiertos con tierra, regados y compactados periódicamente para evitar acumulaciones inestables y la formación de polvo, y dotarlos de una red de drenaje adecuada. Su control formará parte del Programa de Vigilancia Ambiental, y el Ayuntamiento

deberá propiciar su existencia y mantenimiento para cubrir las necesidades de la población.

6. Se deberá fomentar el reciclaje de materiales de desecho y los residuos vegetales por talas o desbroces, su aprovechamiento para abonos agrícolas o su gestión acorde a su naturaleza, mediante las instalaciones adecuadas para ello, prohibiéndose la incineración in situ de cualquier tipo de residuo.

Artículo 9.2.8. Tendidos de instalaciones

1. El tendido de instalaciones deberá minimizar y corregir en lo posible los impactos a que pudiera dar lugar, valorando como primera opción su soterramiento o justificando la idoneidad de otras soluciones mediante Estudios de Integración Paisajística e Impacto Ambiental. El caso particular del despliegue de redes de comunicaciones electrónicas queda eximido de la elaboración de dichos estudios, de acuerdo con la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones (excepto en espacios reconocidos por alguna figura de las legislaciones de espacios naturales o de patrimonio cultural).
2. Sin perjuicio de lo anterior, las nuevas implantaciones de redes de instalaciones deberán considerar y ser coherentes con las existentes.

Artículo 9.2.9. Protección de los recursos hídricos

1. No se autorizarán nuevas captaciones de agua sin el correspondiente estudio de repercusión sobre el acuífero afectado, aprobado por el organismo de cuenca.

Artículo 9.2.10. Protección de la vegetación

1. Las plantaciones o repoblaciones forestales deberán realizarse con especies con capacidad de rebrote después de incendios, previa solicitud al Ayuntamiento y a la autoridad competente del permiso y la información necesarios. Se deberán evitar la homogeneización de la vegetación y formas excesivamente geométricas o regulares. Se deberán emplear distintas especies en las composiciones y configurar bordes difusos, para facilitar su integración paisajística.
2. Se deberá procurar, en general:
 - a) Evitar la realización de marcas o señales con pintura u otros materiales en los árboles.
 - b) Evitar el vertido de escombros en lugares no autorizados.
 - c) Mantener la vegetación, sin menoscabo de las labores silvícolas destinadas a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo, en lugares con alto riesgo de erosión, como laderas de pronunciada pendiente.
 - d) Conservar el suelo vegetal en las excavaciones y movimientos de tierra.
 - e) Los aclareos o labores silvícolas se deberán destinar a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo. Se permiten en particular:
 - Extracciones por motivos fitosanitarios o para prevención de daños por caída sobre personas o bienes.
 - Aclareos post-incendio, conforme a programas de actuación para el caso a largo

plazo.

- Aclareos para reducción de combustibilidad en las inmediaciones de pistas forestales.
- f) Evitar en lo posible la eliminación de la vegetación preexistente y reducir el desbroce del terreno al mínimo indispensable para los caminos, instalaciones y construcciones estrictamente necesarios.
3. Se recuerda que está prohibido el tráfico motorizado fuera de la red viaria, salvo para los usos debidamente autorizados.
4. Se recuerda que está prohibido el uso de especies alóctonas fuera del suelo urbano, para evitar su dispersión.

Artículo 9.2.11. Prevención de riesgos naturales o inducidos

1. Se prohíbe realizar desmontes con pendiente superior al talud natural sin medidas de contención adecuadas, procurando su fijación mediante banales de piedra seca y/o la plantación de especies conforme al artículo 5.3.2.3 y al Título II de estas normas.
2. Los depósitos de agua que puedan servir a los servicios de extinción de incendios deberán estar acondicionados para este uso, con tomas y accesos adecuados.
3. Se establecerán las medidas de seguridad necesarias fijadas en la normativa técnica y en el planeamiento sectorial en materia de prevención de incendios y forestal vigente en la Demarcación Forestal de Vall d'Alba; las medidas preventivas y de protección de suelos incendiados, y las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal (incluyendo las Zonas Urbanizadas o de Nuevo Desarrollo a menos de 100 m de suelo forestal y los usos vivienda, terciario o equipamiento en Zonas Rurales a menos de 50 m de suelo forestal), en particular el Art. 32 del PATFOR, el Anexo XI de la LOTUP y el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección SI-5, del CTE; y se recomienda el seguimiento de la Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en el interfaz Urbano-Forestal (elaborada por la Consellería de Gobernación y Justicia en 2014) en la ejecución de obras, trabajos y actuaciones que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones.
4. La apertura de cortafuegos se limitará a los previstos en los Proyectos que se realicen al respecto por la administración competente.
5. En el terreno forestal y sus inmediaciones se deberá realizar, con prioridad a cualquier intervención de carácter menos urgente, los trabajos selvícolas necesarios para acotar en lo posible la alta probabilidad de recurrencia de incendios forestales, en base el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Vall d'Alba, incluyendo:
- a) Mantenimiento periódico de las áreas cortafuegos existentes.
 - b) Trabajos de selvicultura preventiva sobre las masas provenientes de regeneración de incendios anteriores.
 - c) Trabajos anuales sobre cultivos agrícolas abandonados colindantes con la masa forestal consistentes en laboreo superficial o binas.

Artículo 9.2.12. Protección de cavidades

1. Con carácter general, se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas, prohibiéndose toda alteración o destrucción de sus características físicas, así como la extracción no autorizada de cualquier clase de materiales de su interior y la introducción de desechos y objetos de cualquier tipo que puedan alterar las condiciones de equilibrio ecológico existentes, conforme al Art. 16 de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (en adelante LENP).
2. En caso de descubrimiento fortuito de alguna cueva, deberá procederse conforme al procedimiento previsto en el D 65/2006, de 12 de mayo.

Artículo 9.2.13. Protección de la fauna

Con carácter general, se deberá:

1. Evitar voladuras, ruidos y vibraciones en zonas y épocas de reproducción de las especies de fauna protegidas.
2. Realizar inspección previa de la zona afectada por obras, y respetar los nidos detectados.
3. Evitar que las obras, instalaciones o cerramientos de parcela impidan la conexión entre hábitats de interés y el libre desplazamiento de la fauna silvestre.
4. Detectar las zonas de cruce de carreteras por la fauna y establecer medidas para evitar colisiones, como pasos adecuados para la fauna, limitar la velocidad o facilitar la visibilidad en ellos.
5. Detectar las zonas más sensibles para la fauna y establecer medidas para evitar perturbaciones en ellas, como iluminaciones innecesarias, paso de vehículos o aparcamientos.

Capítulo III. Condiciones específicas para los usos y aprovechamientos ordinarios en el medio rural

Artículo 9.3.1. Condiciones particulares para los usos ordinarios en el medio rural

Se consideran usos ordinarios en el medio rural los así definidos en el artículo 9.1.3. de estas NNUU. Se establecen condiciones particulares para los usos agrícolas, ganadero y forestal y/o natural ordinarios o de tipo extensivo.

1. Uso agrícola ordinario o de tipo extensivo

- a) Parcela mínima: La Unidad Mínima de Cultivo (UMC), o la existente si fuera inferior.
- b) Deberán adecuarse a los Planes de Prevención de Incendios Forestales, en particular, para cambio de cultivos y quema de leñas.

c) Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, se deberá tener en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, y la carga de contaminación al sistema hídrico afectado. A este respecto se deberán aplicar las especificaciones contenidas en la Orden 10/2018 de 27 de febrero de la Consellería de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural sobre las utilización de materias fertilizantes nitrogenadas en las explotaciones agrarias de la Comunitat Valenciana y en particular las contenidas en su Anexo II (Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunitat Valenciana para la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos de origen agrario).

d) La transformación de cualquier terreno a uso agrícola deberá contar con autorización previa de la administración competente.

2. Uso ganadero ordinario o de tipo extensivo

a) Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido al respecto en la Ley de Ganadería de la Comunidad Valenciana (en adelante LGCV).

b) Se permite el uso ganadero extensivo, tradicional, y se deberá evitar el intensivo en terrenos permeables y áreas de elevada vulnerabilidad a la contaminación.

c) La actividad deberá quedar aislada mediante cerca.

d) Se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona.

e) Los residuos que generen deberán ser gestionados por empresa autorizada y depositados en vertedero controlado.

3. Uso forestal y/ o natural ordinario

a) Se permite el aprovechamiento forestal y/o natural de tipo ordinario en todo el suelo no urbanizable.

b) Deberán adecuarse a lo indicado en la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (LFCV) y en los Planes de Prevención de Incendios Forestales.

Artículo 9.3.2. Construcciones ordinarias y/o auxiliares en el medio rural

Se consideran construcciones e instalaciones ordinarias y/o auxiliares para los usos y aprovechamientos en suelo rural:

- Las casetas de aperos.
- Las construcciones que alberguen cabezales de riego.
- Las instalaciones de riego interiores a la parcela a partir del hidrante de riego e incluyendo el mismo, las tuberías principales, secundarias, terciarias y los laterales para el riego localizado, las arquetas y otro tipo de instalaciones auxiliares de riego para su control y mantenimiento como pueden ser las estaciones meteorológicas o de telecontrol.
- Los invernaderos tipo túnel y aquellos que no inutilicen el suelo agrario.

- Las instalaciones tipo mallas de sombreo, cortavientos, y otras que no inutilicen el suelo agrícola y únicamente necesiten para su instalación de postes y/o bastidores sin formar paredes ni techos con elementos rígidos o permanentes.
- Otras instalaciones no permanentes, así como las necesarias para técnicas de acolchado, entutorados y otras propias de las denominadas "prácticas culturales" en agricultura, que se considerarán, a efectos de esta norma, como estructuras ligeras no permanentes necesarias para la práctica del cultivo.
- Las construcciones e instalaciones propias de la ganadería extensiva como pudieran ser cercados, abrevaderos, cobertizos para guarda de maquinaria, enseres y/o animales, y similares que sirvan de apoyo para el manejo de animales no estabulados.
- Dentro de las anteriores estarían incluidas las necesarias para la gestión y eliminación de cadáveres, estiércoles y purines de animales no estabulados.
- Construcciones del tipo descansadero o refugio ligadas a actividades como pastoreo o actividades cinegéticas.
- Construcciones del tipo refugio para la tenencia de animales domésticos y/o de compañía.
- Construcciones e instalaciones similares a las anteriores para el uso agropecuario o para el aprovechamiento forestal y/o cinegético o natural en las parcelas así como para su disfrute en las condiciones naturales originarias.

Para todas las construcciones ordinarias, la superficie mínima de la parcela donde se instalen, será la Unidad Mínima de Cultivo.

Otras condiciones particulares que se establecen para algunas de las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas son:

1. Para el uso de caseta de aperos:

Las casetas de aperos tendrán la consideración de construcciones ordinarias para el uso rústico de las parcelas, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construible: 20 m²t.
- b) Número máximo de plantas: I.
- c) Altura máxima reguladora: 3 '00 m.
- d) Serán construcciones diáfanas y sin instalaciones en su interior.
- e) Deberá justificar estar al servicio de este uso.

2. Para el uso de construcciones para la cría y guarda de aves y conejos:

Las construcciones complementarias a los corrales o cercanas a estos para la cría y guarda de aves tendrán la consideración de construcciones ordinarias para el uso rústico de las parcelas, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construible: 20 m²t.
- b) Número máximo de plantas: I.
- c) Altura máxima reguladora: 3 '00 m.
- d) Deberá justificar estar al servicio de este uso.

3. Para el uso de cabezal de riego:

El cabezal de riego tendrá la consideración de construcciones ordinarias para el uso rústico de las parcelas, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construible: 12 m²t.
- b) Número máximo de plantas: I.
- c) Altura máxima reguladora: 3 '00 m.
- d) Deberá justificar estar al servicio de este uso.

Las mismas condiciones se aplicarán para las casetas que alberguen bombeos para captaciones de agua legalmente establecidas.

4. Para el uso de invernadero:

Estarían incluidos en este grupo los invernaderos tipo túnel de plástico así como aquellos que no inutilicen el suelo agrario y siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones adicionales:

- a) No se aplicarán limitaciones de ocupación, por considerar que, desde el punto de vista agronómico, el suelo sobre el que se asienta no pierde la función productiva, sino que aumenta por generar dentro del invernadero unas condiciones especiales de microclima.
- b) Las dos condiciones anteriores se entenderán para invernaderos tipo túnel de cultivo con altura máxima 4 m. en cumbre, en posición cerrado si cuenta con ventilación superior, y material de cerramiento tipo plástico, policarbonato translúcido o similar.
- c) Para alturas mayores y otro tipo de materiales las condiciones serán las establecidas para las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola en cada zona de ordenación estructural donde esté previsto este uso.

5. Para el uso de cobertizo:

Se entenderán como construcciones ligeras compuestas de un techado sobre varios apoyos, dejando siempre, al menos, uno de sus lados mayores sin cubrir. Si los dos lados mayores responden a pared se entenderá como construcción excepcional de uso agropecuario.

Se podrá usar para guarda de maquinaria y/o materiales relacionados con las explotaciones de tipo intensivo normalmente ganaderas o bien para la guarda de animales de especies ganaderas criados de forma extensiva y que no estén incluidos en apartados anteriores.

- a) Superficie máxima construible: No se establece.
- b) Número máximo de plantas: I.
- c) Altura máxima reguladora: 7 '00 m.
- d) Deberá justificar estar al servicio de este uso.

6. Para el uso de descansadero, refugio o similar:

Se entenderán como las construcciones asociadas a actividades de pastoreo o como refugio dentro el uso cinegético. Estas, tendrán la consideración de instalaciones y medios técnicos ordinarios para el uso rústico de las parcelas, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construible: 12 m²t.
- b) Número máximo de plantas: I
- c) Altura máxima reguladora: 3 m.

- d) Se emplearán preferentemente las técnicas constructivas propias de la zona como pudiera ser la piedra en seco, así como materiales naturales

7. Construcciones ligeras en altura para el uso de avistamiento de aves u otras en relación con el uso cinegético, forestal y/o natural de las parcelas:

Se entenderán como las construcciones en altura asociadas a actividades científicas o de investigación y /o estudio así como de recreo particular dentro de la parcela como pueden ser el avistamiento de aves para lo que se necesita de construcciones ligeras en altura de poca superficie. Tendrán la consideración de instalaciones y medios técnicos ordinarios para el uso rústico de las parcelas, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construible: 9 m²t.
- b) Número máximo de plantas: 1
- c) Altura máxima reguladora: Para la construcción 3 m., sin incluir los apoyos. La altura de los mismos, se justificará en cada caso para el uso particular de la construcción.
- d) Se emplearán, preferentemente, materiales naturales.

8. Para elementos auxiliares:

Las arquetas de riego, casetas para contador de riego o luz o similares, y las pequeñas construcciones de tipo ganadero como los abrevaderos así como construcciones en relación con la mejora y el mantenimiento del suelo de tipo forestal y/o natural de los terrenos, tendrán la consideración de instalaciones y medios técnicos ordinarios para el uso rústico de las parcelas, no aplicándoles los requisitos establecidos para las construcciones de tipo excepcional descritas en estas NNUU, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construible: 9 m²t.
- b) Número máximo de plantas: 1
- c) Altura máxima reguladora: 2,20 m.
- d) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 0,40 m.
- e) Distancia mínima a eje de caminos o vías de acceso: 4 m.

Artículo 9.3.3. Construcciones e instalaciones ordinarias y/o auxiliares de tipo no permanente.

1. Las construcciones e instalaciones consideradas como ordinarias y/ o auxiliares, de tipo desmontable o no permanente, se considerarán permanentes mientras no se justifique este aspecto.

2. Para cualquier construcción desmontable o no permanente que supere los parámetros establecidos para las construcciones del mismo tipo ordinarias y/o auxiliares se deberá solicitar permiso para su montaje y desmontaje donde se justificará la temporalidad de la construcción.

3. La justificación de temporalidad, para construcciones e instalaciones de tipo desmontable o no permanente, se realizará con compromiso del propietario de la parcela o del promotor de la actividad, de un uso para la construcción o instalación, vinculado al ciclo de cultivo o de la especie ganadera, o bien a una necesidad puntual de la explotación (por ejemplo, un tratamiento específico), con obligación de desmontarla una vez terminado el periodo para el cual se considera necesaria, y que estará especificado, en fechas de inicio y finalización, en la solicitud del permiso.

Capítulo IV. Condiciones específicas para los usos y aprovechamientos excepcionales en el medio rural

Artículo 9.4.1. Condiciones particulares para los usos y aprovechamientos excepcionales en el medio rural

Se consideran usos excepcionales en el medio rural los así definidos en el artículo 9.1.4. de estas NNUU. Se establecerán condiciones particulares para cada uno de ellos, así como para las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a estos usos.

Artículo 9.4.2. Construcciones excepcionales en el medio rural

a) Se consideran construcciones e instalaciones excepcionales en el suelo rural las vinculadas inequívocamente a los usos y aprovechamientos que se han identificado como excepcionales en el suelo rural.

b) Si en una parcela vinculada a un uso de los identificados como excepcional, se alberga una construcción de las identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas NNUU, éstas estarán sometidas a las condiciones particulares que, para esa construcción ordinaria y/o auxiliar, se haya definido en ese artículo.

c) Se establecen unas condiciones para la justificación de la excepcionalidad para cada uno de los usos y aprovechamientos de tipo excepcional aquí descritos.

Artículo 9.4.3. Explotaciones para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias, así como la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía.

Las condiciones particulares que se establecen para los usos así descritos y para las edificaciones construcciones e instalaciones asociadas a los mismos, son:

1. USO AGRÍCOLA DE TIPO INTENSIVO

a) Parcela mínima: La Unidad Mínima de Cultivo, o la existente si fuera inferior.

b) Deberán adecuarse a los Planes de Prevención de Incendios Forestales, en particular, para cambio de cultivos y quema de leñas.

c) Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, se deberá tener en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, y la carga de contaminación al sistema hídrico afectado. A este respecto se deberán aplicar las especificaciones contenidas en la Orden 10/2018 de 27 de febrero de la Consellería de Medio

Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural sobre las utilización de materias fertilizantes nitrogenadas en las explotaciones agrarias de la Comunitat Valenciana y en particular las contenidas en su Anexo II (Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunitat Valenciana para la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos de origen agrario).

d) La transformación de cualquier terreno a uso agrícola deberá contar con autorización previa de la administración competente.

1.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas al uso agrícola de tipo intensivo.

Se entiende por tal a todas las asociadas a este uso que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- Naves- almacén para la guarda de maquinaria, materiales y/o productos fitosanitarios.
- Naves- almacén para la guarda y almacenaje y, en su caso triado y encajonado de frutas y/u hortalizas donde no se produzca ningún proceso industrial distinto del mero envasado para su posterior expedición y venta.
- Invernaderos que no cumplan las especificaciones de los considerados como construcciones ordinarias.
- Viveros agrícolas para la producción de planta ornamental, plantones para replantación o similar, con todo o parte de la producción cultivada sobre bancada, contenedores o similar, sobre solera artificial, de forma que se inutilice el suelo agrario.
- Edificios para albergar grandes cabezales de riego, estaciones de bombeo, valvulería, tanques fitosanitarios, etc., que no cumplan con las especificaciones de los considerados como ordinarios.
- Balsas de riego y construcciones e instalaciones asociadas a proyectos de ingeniería hidráulica y gestión del agua diferentes a las instaladas dentro de parcela y consideradas como ordinarias.
- Otras edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad que no cumplan con las especificaciones de las consideradas como ordinarias para la actividad agrícola.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

1.2. Justificación de la excepcionalidad.

a) Se justificará convenientemente la excepcionalidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a estos usos. Los criterios serán la indispensabilidad para el normal ejercicio de la actividad y el manejo de la producción vinculada a la explotación.

b) En cuanto al uso de tipo agrícola intensivo, además, se justificará la ubicación de las edificaciones, construcciones e instalaciones en base a criterios técnicos como las curvas de nivel-puntos de cota (sobre todo si deben dar servicio a varias parcelas en el caso de cabezales y balsas de riego).

c) Se justificarán las dimensiones necesarias de las edificaciones y construcción en base a criterios técnicos como la producción esperable y el tipo y estacionalidad del cultivo.

2. USO GANADERO DE TIPO INTENSIVO

- a) A efectos de parámetros urbanísticos las normas reguladoras de las explotaciones ganaderas vendrán referidas a las construcciones edificaciones e instalaciones relacionadas con el manejo, cría y reproducción de animales para su comercialización y/o las de sus productos.

La cría particular de animales o la tenencia de animales de compañía no comercial no se considera incluida dentro de estos parámetros y se establecerá para las mismas otros condicionantes dentro de este mismo artículo.

Las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente cuyo fin sea bien deportivo y/o recreativo orientado al esparcimiento de terceros, hospitales veterinarios, actividades de terapia con animales, centros de alojamiento para animales del tipo hoteles caninos, etc., se considerarán incluidas dentro de las actividades de tipo terciario o de servicios, estableciéndose el condicionado para las mismas en el capítulo que corresponda de estas normas.

- b) Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en cuanto a las distancias mínimas de seguridad sanitaria en el artículo 54 de la LGCV (texto consolidado).
- c) La distancia mínima de las edificaciones asociadas a la explotación ganadera respecto del suelo urbano o urbanizable, y a núcleo de población así definido en el artículo 9.4.4. de estas NNUU y el artículo 197.1.b) de la LOTUP, será de 1000 m. en ausencia de regulación por legislación sectorial.
- d) La distancia mínima de las edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas a las explotaciones ganaderas así definidas en el primer párrafo del punto a), al resto de elementos del territorio, es la que sigue:

INSTALACIONES GANADERAS. DISTANCIAS A ELEMENTOS DEL TERRITORIO

Elementos del territorio	Distancia en metros
Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas (se excluye la vivienda propia si está vinculada a la explotación)	150
Respecto al límite entre parcelas salvo frentes a caminos	15
Respecto al eje de caminos rurales	25
Respecto a carreteras	Según normas específicas de carreteras y las normas específicas de cada tipo de explotación

Respecto a cauces de agua y lechos de lagos y embalses (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección)	150
Respecto a estuarios y zonas costeras (sin perjuicio de las competencias de las diferentes administraciones sobre el Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de protección y las determinaciones del PATIVEL)	750
Respecto a acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obra elevadas sobre el nivel del suelo. La distancia podrá reducirse a 5 m. en acequias entubadas cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada	15
Respecto a pozos, sondeos y manantiales utilizados para abastecimiento de poblaciones o abastecimiento a edificios aislados de proyección pública: residencias, campings, restaurantes, etc. (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico). La distancia podrá reducirse siempre que exista un estudio hidrogeológico que lo justifique y previo informe favorable de las administraciones hidráulica y sanitaria	300
Respecto a captaciones superficiales y/o embalses utilizados para abastecimiento de poblaciones o abastecimiento a edificios aislados de proyección pública: residencias, campings, restaurantes, etc. (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico).	300
Respecto a perímetros de protección aprobados conforme a las legislaciones de aguas o minas	Se respetarán las limitaciones recogidas en dichos perímetros
Respecto a pozos, manantiales, etc. para usos distintos al consumo humano	50
Respecto a depósitos y tuberías de conducción de agua para abastecimiento a poblaciones	50
Respecto a zonas de baño declaradas oficialmente	300
Respecto a zonas de acuicultura	150

Respecto a monumentos, edificios de interés cultural, histórico o arquitectónico, o a yacimientos arqueológicos catalogados en el Catálogo de Protecciones.

Medidos 50 m desde el límite del entorno de protección. Para elementos catalogados para los que no se hayan delimitado entornos de protección, 50 m. desde el límite de la parcela que contenga el elemento. Para elementos lineales catalogados, como caminos históricos o vías pecuarias, si no se han delimitado entornos de protección, 50 m. desde el borde o límite del elemento lineal.

- e) Se deberá evitar el uso ganadero intensivo en terrenos permeables y áreas de elevada vulnerabilidad a la contaminación.
- f) La actividad deberá quedar aislada mediante cerca.
- g) Se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona. A este respecto se seguirán las condiciones de la guía técnica para la gestión de las emisiones odoríferas generadas por las explotaciones ganaderas intensivas.
- h) Los residuos que generen deberán ser gestionados por empresa autorizada y depositados en vertedero controlado.

2.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas al uso ganadero de tipo intensivo

Se entiende por tal a todas las asociadas a este uso que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- Naves para la guarda estabulada del ganado y para su alimentación de forma permanente.
- Naves- almacén para la guarda de maquinaria y materiales, piensos, otros alimentos y/o productos de tipo sanitarios y/ o relacionados con el manejo de la explotación.
- Silos o similar para depósito de grano y/u otros materiales relacionados con el manejo de la explotación.
- Depósitos de agua para el ganado, limpieza o para el correcto manejo de la explotación.
- Construcciones necesarias para el manejo de las deyecciones ganaderas, estiércol y manejo de cadáveres de animales que son alojados y alimentados dentro de las instalaciones de forma permanente.
- Otras edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad que no cumplan con las especificaciones de las consideradas como ordinarias para la actividad ganadera.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

2.2. Justificación de la excepcionalidad.

- a) Se justificará convenientemente la excepcionalidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a estos usos. Los criterios serán la indispensabilidad para el normal ejercicio de la actividad y el manejo de la producción vinculada a la explotación.
- b) En cuanto al emplazamiento de la explotación se justificará en base a criterios técnicos en función de las distancias mínimas exigibles a núcleo de población y suelo urbano y urbanizable, así como entre explotaciones. Dentro de las posibles opciones, se elegirá la de menor afección ambiental y mayor integración paisajística así como la que minimice las posibles molestias a la población.
- c) En cuanto al emplazamiento de las edificaciones, construcciones e instalaciones dentro de la parcela, se seguirán los mismos criterios relacionados en el punto anterior además de contemplar los de bienestar animal y buen funcionamiento de la explotación.
- d) En cuanto a las dimensiones de las edificaciones construcciones e instalaciones están vendrán justificadas por estudio técnico que contemple las necesidades en función del tipo de especie, su manejo y el número de cabezas que integra la explotación.
- e) Las especies que integrarán las explotaciones de este tipo de ganadería o de cría comercial de animales nunca serán exóticas, entendiéndose que las condiciones vendrían referidas a especies productivas de las utilizadas comúnmente en ganadería o bien especies de las utilizadas comúnmente como domésticas o de compañía.
- f) Para otro tipo de especies se justificará su elección en base a criterios de modernización o evolución del mercado del sector alimentación, textil u otros y siempre y cuando su manejo no suponga impacto sobre las especies o razas autóctonas ya implantadas en el municipio.

3. USO CINEGÉTICO

- a) Este uso deberá garantizar la seguridad de sus instalaciones frente a fugas de las especies objeto de la explotación, evitando su asilvestramiento en el medio natural.
- b) Se entenderá que este uso es asimilable a un uso ganadero de tipo intensivo cuando se refiera al manejo, cría y reproducción de especies de tipo cinegético para su comercialización. A efectos de parámetros urbanísticos se les aplicará las normas referidas a explotaciones ganaderas de tipo intensivo relacionadas en el punto anterior.
- c) Cuando en la misma explotación se realicen actividades relacionadas con la caza mayor o menor, se entenderá entonces que el fin es deportivo y/o recreativo orientado al esparcimiento de terceros, y se considerarán incluidas dentro de las actividades de tipo terciario o de servicios, estableciéndose el condicionado para las mismas en el capítulo que corresponda de estas normas.

3.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas al uso cinegético

Se entiende por tal a todas las asociadas a este uso que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- Construcciones e instalaciones del tipo granjas cinegéticas entendiéndose como tales toda explotación dedicada a la producción intensiva de especies cinegéticas con independencia de que en la misma se desarrolle completamente su ciclo biológico o sólo alguna de sus fases. Estas serán asimilables a las edificaciones construcciones e instalaciones relacionadas para el uso ganadero de tipo intensivo con las especificidades que, para el manejo, resulten del tipo de especie.
- Construcciones del tipo palomares industriales.
- Construcciones necesarias para la cría y manejo de especies de caza mayor.
- Construcciones necesarias para la cría y manejo de aves rapaces.
- Naves- almacén para la guarda de maquinaria y materiales, piensos, otros alimentos y/o productos de tipo sanitarios y/ o relacionados con el manejo de la explotación.
- Otras edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad que no cumplan con las especificaciones de las consideradas como ordinarias o auxiliares para los usos en el medio rural.

No se establecen condiciones particulares, se debiéndose justificar la excepcionalidad.

3.2. Justificación de la excepcionalidad.

Se considerarán los mismos criterios que para el uso ganadero de tipo intensivo.

4. USO FORESTAL

a) Deberán adecuarse a los Planes de Prevención de Incendios Forestales.

b) Se entenderá que este uso es asimilable a un uso agrícola tipo intensivo cuando se refiera al cultivo de especies forestales para su aprovechamiento y comercialización o bien al manejo colmenas.

c) A efectos de parámetros urbanísticos se les aplicará las normas referidas a explotaciones agrícolas de tipo intensivo cuando se refiera al cultivo de especies forestales para su aprovechamiento.

d) En cuanto al manejo de colmenas, se cumplirá lo mismo indicado para las explotaciones ganadera de tipo intensivo en cuanto al emplazamiento respecto a núcleos de población, y a suelo urbano y urbanizable. El manejo de colmenas no está sometido al cumplimiento de las distancias al resto de elementos del territorio que se relacionan para el caso de la ganadería de tipo intensivo.

4.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas al uso forestal y/o natural de los terrenos.

Se entiende por tal a todas las asociadas a este uso que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas, relacionadas con este uso. Esto es:

- Construcciones e instalaciones necesarias para el almacenamiento, guarda de maquinaria y/o enseres, y/ o mantenimiento de las materias y productos naturales que se pueden obtener del aprovechamiento forestal (maderas, leñas, cortezas, pastos, frutos, resinas, plantas aromáticas y medicinales, setas y trufas, productos apícolas, y demás productos y subproductos propios de los terrenos forestales).
- Construcciones e instalaciones del tipo vivero forestal.
- Construcciones e instalaciones para plantaciones forestales temporales.
- Naves de maquinaria y enseres para la gestión forestal y/o servicios para prevención de incendios.
- Apertura de caminos y sendas forestales y áreas cortafuegos.
- Depósitos de agua para prevención de incendios.
- Otras edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad que no cumplan con las especificaciones de las consideradas como ordinarias o auxiliares para los usos en el medio rural.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

4.2. Justificación de la excepcionalidad.

a) Se justificará convenientemente la excepcionalidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a estos usos. Los criterios serán la indispensabilidad para el normal ejercicio de la actividad y el manejo de la producción vinculada a la explotación, la peculiaridad de los tratamientos silvícolas y la prevención de incendios forestales.

b) Se justificará la ubicación, así como las dimensiones de las edificaciones, construcciones e instalaciones relacionadas con este uso, en base a criterios técnicos y paisajísticos dado que estos aprovechamientos podrán darse, normalmente, en partes altas del territorio de gran fragilidad paisajística.

5. PISCIFACTORÍAS DE TIERRA Y CRÍA DE MOLUSCOS DE TIERRA

a) A efectos de parámetros urbanísticos las normas reguladoras de las piscifactorías de tierra, y la cría de moluscos de tierra (tipo caracoles o similar) serán las mismas consideradas en los puntos b), c) y h) de las referidas para instalaciones ganaderas de tipo intensivo en tanto en cuanto estos animales se críen a efectos productivos para su comercialización o la de sus productos derivados (con fines de alimentación para consumo humano y/o animal, o para sus derivados como piensos, gelatinas, y/o productos para la industria cosmética, farmacéutica, etc).

b) Para las piscifactorías de tierra y cría de moluscos se cumplirán, por tanto, con las distancias de seguridad sanitaria y a las de núcleo de población y suelo urbano y urbanizable consideradas

para el resto de especies ganaderas.

- c) No se aplicarán, entre otras, las distancias mínimas a diferentes elementos del territorio incluidas para el resto de especies de ganadería, ya que para estas especies se presupone la necesidad de proximidad de agua dulce o salada o bien a terrenos con elevada humedad. Se deberá justificar, en todo caso, el impacto que podría suponer la instalación o construcción en zonas con alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

5.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas a las piscifactorías de tierra o bien a la cría de moluscos.

Se entiende por tal a todas las asociadas a estos usos y que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas, relacionadas con este uso. Esto es:

- Estanques de tierra o bien de hormigón para piscifactorías, según especies.
- Salas para incubación de alevines.
- Instalaciones para cría, engorde y reproducción del caracol u otros moluscos de tierra.
- Almacenes para alimentos, instrumental acuícola, instrumental de helicultura, etc.
- Otras edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad que no cumplan con las especificaciones de las consideradas como ordinarias o auxiliares para los usos en el medio rural.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

5.2. Justificación de la excepcionalidad.

- a) Se considerarán los mismos criterios que para el uso ganadero de tipo intensivo.
- b) Se garantizará que la cría de estas especies, sobre todo si son de nueva introducción, no supondrán un peligro o menoscabo de las poblaciones de otras especies, protegidas o no, pero consideradas autóctonas en el término municipal, fundamentalmente las que garantizan la biodiversidad en determinados ámbitos del término.

6. CRÍA PARTICULAR O COMERCIAL DE ANIMALES DOMÉSTICOS O DE COMPAÑÍA

- a) A efectos de parámetros urbanísticos las normas reguladoras de la cría particular o comercial de animales domésticos o de compañía, vendrán referidas a las construcciones, edificaciones e instalaciones relacionadas con la tenencia y cría de animales de forma particular o para su posterior venta o donación de los denominados "animales de compañía" o "animales domésticos", así definidos en el artículo 9.1.1 de estas normas urbanísticas.
- b) Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido al respecto en la LGCV, en particular las disposiciones de la Ley relativas a sanidad animal, condiciones de bienestar animal y las relativas a los productos zoonutricionales y alimentos para animales, además de las relativas al emplazamiento.

- c) Se deberá cumplir con lo indicado en las siguientes disposiciones normativas relativas sanidad y bienestar animal para los animales de compañía, o norma que las sustituya:
- Ley 4/1994, de 8 de julio, de la Generalitat Valenciana sobre protección de los animales de compañía (BOE número 194 de fecha 15.08.1994).
 - Decreto 158/1996, de 13 de agosto, del Gobierno valenciano, por el que se desarrolla la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1994, de 8 de julio, sobre Protección de los animales de compañía, (DOCV núm. 2813 de 23.08.1996) y modificación por Decreto 83/2007, (DOCV núm. 5537 de 19.06.2007).
 - Orden 3/2016, de 4 de marzo de 2016, de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, por la que se regulan los tratamientos sanitarios obligatorios, los modelos de cartilla sanitaria para los animales de compañía y se crea la red de vigilancia epizootiológica en la Comunitat Valenciana, (DOCV número 7739 de fecha 11.03.2016).
 - Orden de 25 de septiembre de 1996, de la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula el sistema de identificación de los animales de compañía, (DOCV número 2850 de fecha 17.10.1996).
 - Decreto 145/2000, de 26 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula, en la Comunidad Valenciana, la tenencia de animales potencialmente peligrosos, (DOCV número 3850 de fecha 04.10.2000), y modificación por Decreto 16/2015 (DOCV núm. 7461 de 09.02.2015).
- d) Se consideran incluidas en este epígrafe las explotaciones equinas de pequeña capacidad (esto es hasta 5 UGM), solo si su aprovechamiento es particular.
- e) Se considerarán excluidas de este epígrafe las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente cuyo fin sea bien deportivo y/o recreativo orientado al esparcimiento de terceros, hospitales veterinarios, actividades de terapia con animales, centros de alojamiento para animales del tipo hoteles caninos, etc. Estas, se considerarán incluidas dentro de las actividades de tipo terciario o de servicios, estableciéndose el condicionado para las mismas en el capítulo que corresponda de estas normas.

6.1. Edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas a la cría particular o comercial y estancia de animales domésticos y de compañía.

Se entiende por tal a todas las asociadas a estos usos y que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- Construcciones para viviendas de los animales adaptadas a las especies y número de individuos.
- Construcciones para la guarda de alimentos, productos veterinarios, y/o enseres.
- Resto de construcciones e instalaciones que posibiliten la cría según especie y número de individuos, similares a las anteriores.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

6.2. Justificación de la excepcionalidad.

- a) Se considerarán los mismos criterios que para el uso ganadero de tipo intensivo.

b) Se garantizará que la cría de estas especies, sobre todo si son de nueva introducción, no supondrán un peligro o menoscabo de las poblaciones de otras especies protegidas o no pero consideradas autóctonas en el término municipal, fundamentalmente las que garantizan la biodiversidad en determinados ámbitos del término.

Artículo 9.4.4. Vivienda aislada y familiar.

1. Las autorizaciones para estos usos serán de carácter excepcional y no se admitirán nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.
2. Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.b de la LOTUP y las siguientes:
 - a) Parcela mínima: 10.000 m², de perímetro ininterrumpido conforme al Art. 197.b.1 de la LOTUP.
 - b) Ocupación máxima: 2% de la superficie de la finca rústica, debiendo permanecer el resto con sus características naturales propias o en cultivo. Adicionalmente, se permitirán servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, en una superficie que no supere el 2% de la superficie de la finca rústica donde se implanten.
 - c) Número máximo de plantas: II.
 - d) Altura máxima reguladora: 7,00 m.
 - e) Distancias y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
3. La nueva edificación no dará lugar a la formación de núcleo de población, conforme a lo dispuesto en el Art. 197.1.b de la LOTUP. Se entenderá que se produce formación de Núcleo de Población cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Exista ya o cuenten con Licencia, concedida o en trámite, tres o más viviendas, incluida ella misma, en la superficie ideal que formase un círculo de 100 m de radio con centro en la que se proyecta.
 - b) Se constate la presencia de viviendas agrupadas formando calles, plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana, o con instalaciones conjuntas.
4. Son de aplicación las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal establecidas en el art. 32 del PATFOR.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se entiende por tal a todas las asociadas a estos usos y que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- a) Dentro del porcentaje del 2% de ocupación máxima de la parcela estará incluida la vivienda con todas sus dependencias, incluyendo aparcamiento, bodega, almacén, etc, incluso cuando estas dependencias se sitúen en sótano o semisótano.
- b) Dentro del porcentaje del 2% adicional de ocupación por servicios complementarios, pueden

englobarse, entre otras:

- Pistas deportivas sin obra de fábrica sobre la rasante.
- Pérgolas ligeras de carácter desmontable.
- Depósito enterrado de agua, para uso de vivienda o de riego de la parcela.
- Depósito a ras de suelo sin tapar para acumulación de aguas pluviales.
- Instalación para el tratamiento de aguas residuales.
- Casetas o construcciones para la tenencia de animales domésticos o de compañía.
- Otras de tipo similar.

Justificación de la excepcionalidad.

1. Para todas las zonas ZR.

En el caso de vivienda aislada y familiar se considerará justificada la excepcionalidad en las zonas de ordenación ZR, donde esté permitida, si, además de la justificación de la vinculación de la vivienda al uso agrario o rural de la parcela, se justifica:

- a) Su necesidad para la atención normal de los trabajos de la explotación a la que está vinculada.
- b) Que es la vivienda habitual de los propietarios o arrendatarios de una parcela en explotación agropecuaria.
- c) Su mejor emplazamiento e integración en el paisaje rural mediante Estudio de Integración Paisajística.

2. Para las zonas ZRP- AG.

Además de lo anterior, en zonas de ordenación ZRP- AG, protegidas por sus especiales valores agrícolas se deberá justificar, que la explotación agraria a la que se vincula la vivienda debe presentar una dimensión mínima de una Unidad de Trabajo Agrario (UTA) o bien su titular debe tener la condición de agricultor profesional.

Artículo 9.4.5. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

1. Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.c de la LOTUP, en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y las siguientes:
 - a) Contar con Declaración de Impacto Ambiental favorable vigente.
 - b) Las de minimización de impactos y restauración de los espacios afectados con las que fueron aprobadas.
 - c) Justificar la necesidad de su implantación en el ámbito propuesto frente a cualquier otra alternativa viable, conforme a los criterios para la ubicación de canteras indicados en el Decreto 82/2005, de 22 de abril, del Consell de la Generalitat, de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana.
 - d) Realizar prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Consellería competente en materia de

cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Proyecto, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.

- e) Acondicionar vías para el transporte de vehículos pesados alejadas de la población, conectando directamente las canteras en activo con la red de carreteras.
-
2. Se recomienda el seguimiento del Manual de Buenas Prácticas Ambientales de la Minería y Primeras Transformaciones, elaborado por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
 3. Garantizar que el polvo generado no supera los límites aceptables, la restauración del espacio natural afectado, la recuperación de taludes, la revegetación con especies conforme al Título II y al artículo 5.3.2 de estas normas, y cuantas medidas para la protección del paisaje y los recursos de la zona se estimen convenientes en el Plan de Restauración obligatorio, conforme al Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras
 4. Localizar el almacenamiento de residuos y su vertido en atención a minimizar su impacto paisajístico, la alteración del medio natural y evitar escorrentías.
 5. Ubicar las escombreras e instalaciones fuera de los cauces naturales de agua, sus zonas de servidumbre o las señaladas con riesgo de inundación en el Estudio de Inundabilidad del Plan.
 6. Utilizar balsas de decantación como sistemas de depuración.
 7. Limitar la velocidad de conducción de los vehículos de transporte por las vías internas del área a 20 Km/h.
 8. Regar diariamente las pistas de acceso.
 9. Distancia mínima a cualquier uso residencial: 500 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la Legislación de Actividades, conforme a lo establecido en el Art. 197.c de la LOTUP.
 10. Una vez finalizada la explotación se supervisará el cumplimiento del Plan de restauración en las fases que indique dicho Plan.
 11. La actividad minera es compatible en las áreas con derechos mineros aprobados, además de en otras donde se presupone existencia de recursos minerales para su aprovechamiento, conforme al artículo 122 la Ley 22/1973, respetando lo establecido en las zonas protegidas por Legislación medioambiental.
 12. En cuanto a las construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación, únicamente se admitirán, con las condiciones establecidas para este grupo, en la misma subzona de ordenación donde este permitida la explotación o bien en otra lindante a la anterior si se cumple, para ambos casos, con una distancia máxima de 500

m. a la explotación de donde se obtiene la materia prima. Se determinarán, para ellas, condiciones particulares en cada subzona donde estén permitidas. Se habrá de justificar, igualmente, su excepcionalidad.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se entiende por tal a todas las asociadas a estos usos y que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- Las necesarias para la propia actividad de explotación minera a cielo abierto o bien para la explotación minera subterránea como pudieran ser plataformas, entibados, apertura y cierre de túneles, apertura de caminos, etc.
- Construcciones para la guarda de maquinaria, explosivos, y/u otros útiles de trabajo.
- Construcciones para el almacenamiento o protección del mineral/ recurso.
- Construcciones para el aprovechamiento hidrológico que comprendan pozos, bombeos, así como su aprovechamiento en otro punto diferente al lugar de extracción (recarga de acuíferos), etc.
- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación como pudieran ser construcciones que alberguen instalaciones para el corte y pulido de piedra próximas a canteras de mármol u otros materiales, fabricación de placas de yeso laminado o de generación de yeso en polvo cercanas a canteras de este tipo, fabricación de materiales para la construcción cercanas a canteras de arcillas o áridos, o plantas embotelladoras de agua cercanas a manantiales de agua mineral siempre y cuando estén a una distancia máxima de 500 m. de la explotación.
- Otras de tipo similar.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

Justificación de la excepcionalidad.

a) Para la propia actividad extractiva:

- La justificación de la excepcionalidad será la verificación de la probabilidad de la existencia del recurso o yacimiento.
- Por tanto, estará justificada la explotación mediante el otorgamiento previo de una autorización de explotación, una autorización o una concesión de aprovechamiento o un permiso de exploración, un permiso de investigación o una concesión de explotación, en función de la clasificación del recurso en cuestión, por la Administración gestora del dominio público minero al concesionario.

b) Para la transformación de la materia prima obtenida:

- Se justificará la oportunidad de su emplazamiento con estudio de alternativas viables técnicamente, eligiendo aquella que, además de por razones económicas, demuestre que la proximidad a la materia prima genera menor afección ambiental y/o paisajística en su conjunto (explotación + transformación) y menores efectos de molestias a la población que acumulativamente en caso de su separación física. Se deberá garantizar que el tráfico de mercancía acabada es asumible por las carreteras de acceso y salida con menor impacto que el de materia prima hasta la planta de transformación, si estas estuvieran separadas.
- El tráfico interno desde la explotación hasta la planta de transformación no utilizará

carreteras principales ni secundarias ni habrá cruces de las mismas. Deberán utilizarse caminos particulares destinados exclusivamente a la explotación en su conjunto, para este tráfico de maquinaria.

Artículo 9.4.6. Generación de energía renovable.

1. Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.d de la LOTUP, las establecidas en el Real Decreto Ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, y las siguientes:
 - a) Sus Planes y Proyectos deberán analizar pormenorizadamente:
 1. El impacto territorial que producirían, en particular sobre el paisaje, incluyendo Estudio de Integración Paisajística cuando proceda conforme a la LOTUP.
 2. La funcionalidad de la infraestructura en relación con el medio.
 3. La necesaria ejecución de otras infraestructuras complementarias.
 4. La incidencia en las implantaciones urbanísticas existentes o futuras.
 5. Las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el Proyecto, incluyendo Programa de Implementación que defina su coste, financiación, puesta en práctica, dirección y mantenimiento, con horizontes temporales y económicos, detalles de realización, cronograma, partes responsables de ponerlas en práctica y garantía financiera en cuantía suficiente para asegurar la realización.
 - b) Cuando se pretendan ubicar explotaciones a menos de 2 Km o en la misma unidad de paisaje que otras del mismo tipo, actuales o en trámite, deberán analizarse las condiciones anteriores de forma conjunta, incluyendo el efecto acumulativo que puedan suponer y procurando compartir instalaciones para reducirlas en lo posible.
 - c) La solicitud deberá incluir garantía de restauración del espacio afectado y la cobertura vegetal en caso de cese de la actividad, firmadas por el solicitante y el propietario del suelo.
 - d) La tipología que se emplee en las instalaciones de energía renovable deberá ser la que genere menor alteración sobre la cubierta vegetal y la topografía, y resulte más sencilla la restauración a su estado original.
2. Este uso podrá estar considerado bien como uso principal vinculado a la parcela o bien vinculado a los usos y aprovechamientos del suelo rural en las zonas donde se admitan estos, considerando que la instalación de energía renovable pueda tener una multifunción. (sería el caso de las cubiertas de balsas de riego con paneles fotovoltaicos).
3. Estas normas serán de aplicación, únicamente, a la obtención de energía a partir de fuentes renovables, como uso principal de la parcela. Para otras instalaciones para la obtención de energía a partir de fuentes renovables vinculadas al uso principal únicamente será de aplicación lo establecido en el último punto (punto 9) de este artículo.
4. Emplazamiento.
 - Únicamente se podrán autorizar, salvo circunstancias particulares que motiven otros criterios y compensen razonablemente a los bienes afectados, si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible su impacto en el paisaje.

- Al menos la mitad del suelo de las parcelas vinculadas a la actividad deberá quedar libre de toda construcción o pavimentación y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias, utilizando este espacio para mejorar su integración paisajística.
- Parcela mínima: 10.000 m².

5. Para instalaciones eólicas del tipo de las reguladas por el PECV:

- a) Deberán cumplir lo establecido en el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (en adelante PECV), prevaleciendo éste sobre las condiciones anteriores en caso de contradicción.
- b) Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable para uso global Residencial: 1.000 m, no admitiéndose reclasificaciones de suelo en esta franja.

6. A nivel de delimitación de las zonas o subzonas de ordenación, donde podría estar admitido su uso, se diferenciará entre la obtención de energías limpias y otras más contaminantes, ambas procedentes de fuentes renovables.

7. La obtención de energías "limpias" procedentes de fuentes renovables, se diferenciará por tipo de fuente, considerándose la energía eólica (procedentes del viento), la energía hidráulica (procedente de ríos y corrientes de agua dulce) y la energía solar (procedente del sol).

La energía geotérmica procedente del calor de la tierra, la mareomotriz proveniente de mares y océanos y la undemotriz proveniente de las olas no se considerarán en estas normas, por su probable poco aprovechamiento en el municipio, remitiendo, en su caso, a la legislación sectorial de aplicación para las mismas, y observando, en cualquier caso, criterios de integración paisajística.

8. La obtención de energías "más contaminantes" procedentes de fuentes renovables (en este caso biomasa de origen vegetal, de origen animal o de residuos urbanos) se considera un uso vinculado al tratamiento de esta biomasa como residuo. Por tanto, las construcciones e instalaciones necesarias para los procesos de obtención de energía a partir de biomasa como uso principal de la explotación, se incluirán dentro del grupo de "Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos" a las que hace referencia el artículo 197.f). 5º de la LOTUP.

9. La obtención de energía a partir de fuentes renovables siempre que estas estén asociadas a la actividad principal y estén dentro de la misma explotación del uso al que se vincula, se permiten, de forma general, en los siguientes supuestos:

- a) Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones, construcciones e instalaciones legalmente emplazadas en el medio rural, incluidas las balsas de riego.
- b) Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince kW.
- c) Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.
- d) Construcciones e instalaciones para la obtención de energía a partir de fuentes renovables (biomasa) de origen vegetal, de origen animal o de residuos urbanos, únicamente si la finalidad es el uso particular de la energía obtenida.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se entiende por tal a todas las asociadas a estos usos y que no estén identificadas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de estas normas. Esto es:

- Paneles fotovoltaicos como uso principal.
- Aerogeneradores eólicos como uso principal.
- Instalaciones para la obtención de energía de tipo hidráulico como uso principal.
- Otras de tipo similar.
- Se excluyen de este grupo, tal y como se ha indicado, las plantas de tratamiento de purines o de residuos vegetales para generación de biodiesel o biogás a gran escala y como uso principal, que reciba la materia prima de diferentes explotaciones.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

Justificación de la excepcionalidad.

a) La justificación de la excepcionalidad será la existencia de la fuente renovable en la zona y la posibilidad de su aprovechamiento.

b) Para instalaciones del tipo didáctico o de investigación y desarrollo, que pudieran darse en su caso, se justificará el fin y el periodo de tiempo determinado para la muestra o prueba, con compromiso, si procede, del desmantelamiento de la instalación y la reversión al estado original de la parcela una vez superado el periodo para el que se ha obtenido la licencia.

Artículo 9.4.7. Actividades industriales o productivas.

Las construcciones e instalaciones para estos usos, además de las condiciones señaladas en el Art. 197.e de la LOTUP:

1. Deberá quedar justificada la necesidad y conveniencia de su emplazamiento en suelo rural.

Respecto a la ubicación propuesta, se deberá justificar que el emplazamiento propuesto representa un menor impacto paisajístico y/o ambiental frente a otras alternativas de localización viables en su entorno (pertenezca o no a este municipio).

2. Para industrias que, por imperativo de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales y terciarias y para las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a) del artículo 197 de la LOTUP, que precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima, se regula lo siguiente:
 - a) Parcela mínima: 10.000 m².
 - b) Al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
 - c) Ocupación máxima: 20%.

- d) Edificabilidad máxima: 0,2 m²t/m²s.
- e) Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - Lado mayor: 50 m.
 - Superficie máxima de cada bloque: 1.000 m².
 - Separación mínima entre bloques: 20 m.
 - Número máximo de plantas: II
 - Altura máxima reguladora: 7 m.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Dentro de este grupo se consideran incluidos los siguientes tipos y similares:

A.- Industrias que deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales y terciarias:

- Plantas de Gas Licuado de Petróleo (GLP).
- Otras plantas de productos altamente inflamables y/o explosivos.
- Industrias químicas.
- Industrias sujetas a autorización ambiental integrada que deban emplazarse en el suelo rural.
- Otros similares.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

B.- Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a) del artículo 197 de la LOTUP:

- Bodegas de vino
- Almazaras
- Industrias agroalimentarias del tipo: industria de zumos, de mermeladas, etc. que precisen estar emplazadas cerca del origen de la materia prima.
- Industrias hortofrutícolas con tipos de procesos industriales como la refrigeración y/ o preparación de alimentos en fresco para su comercialización a gran escala (que necesiten de líneas de lavado, adición de compuestos químicos, refrigerado, u otro tipo de procesos industriales distintos del mero envasado o de la primera transformación).
- Mataderos e industrias cárnicas vinculadas a explotaciones ganaderas y sus derivados.
- Talleres artesanales que recuperen usos tradicionales para productos del sector primario.
- Otras similares.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

C.- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre:

- Industrias de tierras vegetales mejoradas, fertilizantes, fitosanitarios, abonos, compost, y/o

piensos para animales, así como de otros productos para el sector agrícola y ganadero que no estén incluidas en el grupo a) del artículo 197 de la LOTUP.

- Industrias de aditivos químicos que sequen al aire libre.
- Fábricas de yeso y/o de placas de yeso laminado y/o de cal con gran necesidad de superficie para almacenaje de los productos.
- Fábricas de materiales de construcción que empleen arcillas, áridos u otros y que necesiten de gran superficie para depósito de materia prima o de producto terminado al aire libre.
- Fábricas de palets de madera o de otros materiales.
- Plantas de hormigón
- Otros similares.

Justificando su excepcionalidad, se permitirán aquellas que se acojan a los siguientes parámetros.

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Ocupación máxima: 10%.
- c) Edificabilidad máxima: 0,1 m²t/m²s.
- d) Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - Lado mayor: 50 m.
 - Superficie máxima de cada bloque: 1000 m².
 - Separación mínima entre bloques: 20 m.
 - Número máximo de plantas: II.
 - Altura máxima reguladora: 7 m

Artículo 9.4.8. Actividades terciarias o de servicios.

Solo podrán autorizarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

- a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.
- b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.
- c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
- e) Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
- f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

Justificación de la excepcionalidad.

1. Deberá quedar justificada la necesidad y conveniencia de su emplazamiento en suelo rural. Se podrán autorizar si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible su impacto en el paisaje.

2. En el Estudio de Integración Paisajística se justificará el mejor emplazamiento de la edificación e instalaciones auxiliares dentro de la parcela, de modo que se minimice su afección al medio rural en el que se encuentra ubicado. El tratamiento de los accesos y zonas de aparcamiento se realizará con pavimentos blandos y se protegerá con arbolado o elementos vegetales que integren la instalación en el medio rural.
3. Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.f) de la LOTUP, las establecidas en el artículo 9.1.4. de este Título (salvo las que específicamente se determinen en este artículo) y las siguientes:

A) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.

1. Superficie mínima de parcela: 5.000 m². Se podrá exceptuar este requisito si concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del artículo 197.f).1. de la LOTUP.
2. Al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
3. Ocupación máxima 15%. Se podrá exceptuar este requisito si concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del artículo 197.f).1. de la LOTUP.
4. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s. Se podrá exceptuar este requisito si concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del artículo 197.f).1. de la LOTUP.
5. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - a) El volumen de las edificaciones se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 m de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - b) Superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - c) Separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
6. Distancias y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
7. Número máximo de plantas: II.
8. Altura máxima reguladora: 7 m.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se consideran incluidos dentro de este epígrafe los siguientes tipos de establecimientos y similares:

- Hoteles, hoteles rurales, casas rurales o apartamentos turísticos en el entorno rural.

- Salones para eventos (celebraciones y/o congresos, seminarios, etc. con servicio de restauración) compatibles con servicios de tipo hotelero, en el entorno rural.
- Servicios de restauración (bares y restaurantes) en el entorno rural.
- Hoteles, hostales o apartamentos en el entorno de carreteras formando parte o no de las áreas de servicio de las mismas.
- Servicios de restauración (bares y restaurantes) en el entorno de carreteras que no pertenezcan a las áreas de servicio de las mismas.
- Se admitirán los aparcamientos vinculados a estos servicios.
- Se consideran aquí incluidos centros de alojamiento para animales del tipo hoteles caninos, etc.
- Otros similares a los anteriores.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.

1. Se acreditará suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural.
2. Superficie de parcela mínima: 7.500 m².
3. Ocupación máxima: quince por ciento (15%).
4. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
5. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - a) El volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 m de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las construcciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en las construcciones previstas.
 - b) Superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - c) Separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
6. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
7. Número máximo de plantas: II.
8. Altura máxima reguladora: 7 m. La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 9.2.1. de estas NNUU, podría autorizarse siempre y cuando se justifique su integración paisajística y su necesidad para el funcionamiento de la actividad.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se consideran incluidos dentro de este epígrafe los siguientes tipos de centros e instalaciones y similares:

- Centros deportivos. A su vez se consideran los siguientes tipos:
 - a) Centro deportivo tipo A: Pabellón deportivo.
 - b) Centro deportivo tipo B: Complejos deportivos (paddle, tenis, piscinas, futbol, frontón, etc.) con gran transformación de suelo compatible con pabellón deportivo.
 - c) Centro deportivo tipo C: Complejos deportivos (futbol, futbito) con parte de superficie transformada, aunque con cobertura vegetal y que puede albergar otras instalaciones compatibles con pabellón deportivo.
 - d) Centro deportivo tipo D: Complejos deportivos con mayor parte de la superficie transformada, aunque con cobertura vegetal o tipo naturalizada (tipo golf con movimientos de tierra, ajardinado con cespitosas y/o con lagos naturales o artificiales).
 - e) Centro deportivo tipo E: Complejos deportivos con mayor parte de la superficie en su estado original o bien naturalizada tipo cespitosas adaptadas de las observadas en el entorno y construcciones e instalaciones que no sirvan para la práctica deportiva aunque asociadas a ellas (sin pistas cubiertas por estructura cerrada tipo pabellón, pero sí construcción de aseos, vestuarios, bar...), tipo pistas de atletismo o similar, sin grandes movimientos de tierra ni estructuras (lagos y demás) con elementos mínimos constructivos adaptados a las características del entorno.
- Circuito de automovilismo, motociclismo y karting al aire libre.
- Aeródromo.
- Instalaciones para practicar deportes de agua (rafting, piragüismo, etc.).
- Circuitos para rallies, en entornos naturales, con viales tipo camino de tierra sin pavimentar.
- Circuitos para bicicletas de montaña, en entornos naturales, con recorridos sin pavimento duro.
- Se consideran aquí incluidas las explotaciones donde se concentren animales, de forma permanente, cuyo fin sea bien deportivo y/o recreativo orientado al esparcimiento de terceros, como las hípicas, las explotaciones del tipo espacios cinegéticos como los cotos de caza, o las zonas de caza, así como los espacios destinados a actividades de tauromaquia.
- Granjas escuela (si estas se entienden como actividades recreativas más del tipo recreativo o de ocio que educacional).
- Centros para volar drones.
- Otros similares a los anteriores.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica y no propiciarán, por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población o de características urbanas.

2. Superficie de parcela mínima: 10.000 m².
3. Ocupación máxima: 20%.
4. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
5. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - a) Lado mayor: 30 m.
 - b) Superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - c) Separación mínima entre bloques: la altura total de la edificación.
 - d) Número máximo de plantas: II
6. Altura máxima reguladora: 7 m. La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 9.2.1. de estas NNUU, podría autorizarse siempre y cuando se justifique su integración paisajística y su necesidad para el funcionamiento de la actividad.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se consideran incluidos dentro de este epígrafe los siguientes tipos de campamentos turísticos e instalaciones turísticas y similares:

- Campamentos para instalación de tiendas de campaña.
- Campamentos para la instalación de caravanas o autocaravanas.
- Complejo con edificaciones tipo cabañas de madera o similar que permitan acampada (que no sean establecimientos de tipo rural).
- Otros similares a los anteriores.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

D) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.

1. Cumplirán con la normativa sectorial que específicamente las regule, y se acreditará suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea.
2. Superficie mínima de parcela: 5.000 m².
3. Al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.

4. Ocupación máxima: 15%.
5. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - a) El volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 m de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - b) Superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - c) Separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: II.
9. Altura máxima reguladora: 7 m.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

- Se consideran incluidos dentro de este epígrafe los siguientes tipos de actividades y centros:
 - Actividades culturales y docentes. A su vez se consideran los siguientes tipos:
 - Culturales y Docentes tipo A: Colegios e Institutos donde se imparta Educación Primaria, Bachiller, Formación Profesional y/o Universitarias. Se pueden combinar con guardería.
 - Culturales y Docentes tipo B: Únicamente del tipo escuelas agropecuarias que impartan formaciones profesionales en jardinería, agricultura, técnicas forestales, etc. que precisen de un entorno, bien natural, bien cultivado o cultivable para el desarrollo de sus programas labor. Granjas escuelas bien si imparten formación específica o como actividad complementaria a otras formaciones.
 - Culturales y Docentes tipo C: Guarderías. Únicamente educación infantil.
 - Culturales y Docentes tipo D: Centros de interpretación de la naturaleza o similar que precisen de entorno natural.
 - Culturales y Docentes tipo E: Autoescuelas únicamente para vehículos pesados o que quede probada su necesidad de implantación en suelo rural o alejadas de zonas urbanas.
 - Asistenciales: Centros de rehabilitación de enfermedades o adicciones o de rehabilitación e integración social (enfermedades mentales) que por sus especiales características precisen de un entorno naturalizado; centros de asistencia social para colectivos en riesgo de exclusión; centros de día para personas dependientes; geriátricos, etc. que justifiquen su emplazamiento en un medio natural o rural para el buen desarrollo de sus programas.
 - Religiosas: conventos y monasterios, ermitas y centros de peregrinación, centros para retiros espirituales, etc., todo lo anterior para cualquier religión y credo.
 - Benéficas.

- Centros sanitarios y científicos orientados a la salud y/o mejora de la calidad de vida de las personas: hospitales y casas de salud, centros para tratamientos específicos y tratamientos para hábitos de vida saludable con características diferenciadoras de hotel, aunque compatibles con estancia de los usuarios de los tratamientos (balnearios, centros para tratamientos estéticos o similar), o similares.
- Centros científicos orientados a la mejora vegetal y/o animal: Instalaciones tipo laboratorios que precisen bien materia prima bien un hábitat determinado, bien testeos o pruebas, o bien aislamiento en un entorno rural o natural por el tipo de programas y procesos que ejecutan; centros de mejora genética o pruebas de nuevas especies o variedades bien agrícolas bien forestales; centros para la mejora genética y/o aclimatación en el entorno de nuevas especies o razas ganaderas; centros de reproducción de especies protegidas (vegetales o animales), o similar.
- Servicios funerarios o cementerios: Instalaciones para servicios de tanatorios, crematorios o similar y cementerios; cementerios animales.
- Se consideran incluidos en este grupo los centros de adiestramiento de animales, así como los hospitales veterinarios y las actividades de terapia con animales.
- Otras similares a las anteriores.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

E) Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica.
2. Superficie de parcela mínima: 10.000 m².
3. Al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
4. Ocupación máxima 10%.
5. Edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - a) El volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 m de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - b) Superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - c) Separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: II.

9. Altura máxima reguladora: 10 m.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se consideran incluidos dentro de este epígrafe los siguientes tipos de plantas:

- Plantas para depósito de residuos tipo vertedero con compatibilidad para tratamiento, valorización y eliminación. Se clasificarán según el tipo de residuos, en:
 - Plantas tipo I: Plantas (Vertederos) de residuos urbanos.
 - Plantas tipo II: Plantas (Vertederos) de residuos inertes.
 - Plantas tipo III: Plantas (Vertederos) de residuos peligrosos.
- Plantas para la obtención de energía a partir de materia orgánica o biomasa, que puede proceder directamente de residuos de origen vegetal o animal (purines), residuos sólidos urbanos, lodos de depuradoras y potabilizadoras de agua, etc., y que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas. Se consideran en base a la utilización de la biomasa:
 - Las que la utilizan directamente como combustible (biomasa seca: maderas o materia vegetal sólida).
 - Las que la convierten en bioetanol o biogás.
- Plantas para el almacenamiento, valorización y transformación de vehículos al final de su vida útil.
- Otras similares a las anteriores.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

F) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de uso público, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica.
2. Con carácter general, la elección de la ubicación será el principal criterio de integración paisajística, aconsejándose la proximidad a las redes ya existentes.

Edificaciones, construcciones e instalaciones previstas.

Se consideran incluidos dentro de este epígrafe:

- De baja o nula visibilidad (instaladas en zanja o bien sobre la rasante natural del terreno a una altura inferior a 1 m.):
 - Las propias infraestructuras de las redes de transporte sobre la rasante del terreno (carreteras y/o vías de ferrocarril).
 - Gaseoductos.
 - Oleoductos.

- Instalaciones de agua potable.
- Instalaciones de agua no potable (para diferentes usos, procedente de depuradora, para tratamiento de depuración, procedente de tratamiento de depuración, etc.).
- Similares de baja o nula visibilidad.
- De media o alta visibilidad:
 - Las propias infraestructuras de las redes de transporte cuando sean elevadas sobre la rasante natural del terreno.
 - Instalaciones propias de las redes de transporte. Aquí estarían incluidas tanto las estructuras de apoyo para las líneas de transporte metropolitano, casetas de mantenimiento de carreteras, etc.
 - Instalaciones propias de las comunicaciones (telefonía fija y móvil) de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable: Centrales telefónicas de red fija y red móvil, estaciones base, etc.
 - Instalaciones propias de la red de televisión: antenas, repetidores y similar.
 - Instalaciones eléctricas: Central generadora, estación elevadora, redes de transporte (torres y líneas eléctricas), Subestación de transformación, red de reparto, estación transformadora de distribución, centro de transformación, etc.
 - Instalaciones para suministro y transporte de fluidos en canal (acueductos, canales o similar) de media o alta visibilidad.
 - Instalaciones para suministro y transporte de fluidos a presión sobre pilares que crucen vías de comunicación.
 - Similares de media o alta visibilidad.

No se establecen condiciones particulares para todas y cada una de ellas, sin embargo, para las consideradas de media o alta visibilidad se deberá justificar su inclusión en las zonas definidas como "zonas de mayor afección visual" en el Título II de estas normas, mediante proyecto técnico, que justifique la inclusión de la construcción o del trazado en estas zonas, frente a otras posibilidades menos impactantes desde el punto de vista paisajístico.

En todo caso se debe justificar la excepcionalidad.

G) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica.
2. Superficie mínima de parcela: 5.000 m².
3. Al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
4. Ocupación máxima 15%.
5. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.

6. Número máximo de plantas: I.

7. Altura máxima reguladora: 7 m. La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 9.2.1., podría autorizarse siempre y cuando se justifique su integración paisajística y su necesidad para el funcionamiento de la actividad.

Se considerarán aquí incluidas las denominadas electrolinerías o estaciones para repostaje de vehículos eléctricos.

No se establecen condiciones particulares, debiéndose justificar la excepcionalidad.

Capítulo V. Minimización de impactos

Artículo 9.5.1. Áreas de minimización de impactos

1. Objeto y aplicación.

Áreas en suelo no urbanizable, que presentan una cierta densidad de viviendas tal que permite la implantación de servicios y medidas correctoras comunes para minimizar sus impactos en el territorio y el paisaje, conservando una parcelación y características propias del ámbito rural.

2. Planeamiento y gestión para su desarrollo

- a) Para cada ámbito, o para la agrupación de varios ámbitos, se realizará un Plan Especial de Minimización de Impactos, que concretará su ordenación pormenorizada y establecerá los criterios de integración paisajística que deban seguirse en su desarrollo. Se podrá redelimitar su ámbito por criterios ambientales, de adecuación al medio físico o de conveniencia en la gestión debidamente justificados, o ampliarlo a otras áreas de minimización, si se detectan otros núcleos de viviendas en zonas rurales. La aprobación definitiva del Plan Especial corresponde a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- b) En todo caso, se respetará la parcelación existente y no se admitirán nuevas viviendas en su ámbito.
- c) Dentro de los criterios de delimitación se contemplarán además de los establecidos por la LOTUP: la homogeneidad de la zona, los límites físicos del entorno (acequias, viales, sendas, suelos urbanos, entre otros), la inclusión de viviendas en uso, aquellas parcelas con vivienda que dispongan de una funcionalidad de conjunto viable disponiendo de caminos existentes que las unan o que, mediante pequeñas intervenciones sin fragmentar parcelas, se les pudiera dar continuidad. Asimismo, se permitirán posibles ampliaciones en áreas próximas al área homogénea prevista.
- d) Su ejecución y desarrollo se podrá realizar por fases y mediante convenios entre propietarios y Ayuntamiento.
- e) Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por

los propietarios afectados, de conformidad con el artículo 211.3.e) de la LOTUP. El ámbito del Programa que se elabore para la ejecución de las obras constituirá un área de reparto a efectos de la equidistribución de cargas y beneficios. Las edificaciones obsoletas o ruinosas, incluidas en el ámbito, deberán participar en idénticas condiciones que el resto de propiedades, o bien restaurar los espacios afectados acondicionando la parcela conforme a su estado original.

3. Condiciones para la urbanización de estos ámbitos

- a) Todas las infraestructuras y servicios asociados al núcleo deberán ser compatibles con su carácter rústico, evitando obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional.
- b) En la urbanización de estos ámbitos deberán aplicarse criterios de ahorro en consumo de recursos, como la reutilización de aguas pluviales y residuales depuradas, o de energías de fuentes renovables, fomentando el autoconsumo, cuando sea viable.
- c) En el caso de que el área de minimización de impactos se localice en terreno forestal o colindante a éste, se deberán ejecutar las medidas preventivas conforme establezca la legislación de prevención de incendios forestales.
- d) La urbanización del ámbito incluirá: sistema de depuración de vertidos, espacios destinados a la recogida de residuos sólidos, suministro de agua potable y la adecuada conexión a la red viaria del municipio. Además, se podrá valorar la disposición de sistemas alternativos de suministro de energía eléctrica, preferiblemente generado mediante fuentes de energía renovables en la propia parcela, evitando redes de instalaciones.
- e) La red viaria interior tendrá una anchura libre mínima 5 m, (salvo que existiera imposibilidad insalvable de conseguir esta anchura en tramos o puntos concretos), con conexiones con todas las parcelas y condiciones adecuadas para el acceso de vehículos de urgencia.
- f) No se permitirá la eliminación del arbolado existente, salvo que ésta sea sobradamente compensada con nuevos ejemplares de porte similar al preexistente y de especies adecuadas conforme al artículo 5.3.2.3 de estas normas.

4. Minimización de impacto territorial individualizada generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

En el caso de las actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, la obtención de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, y la posterior obtención de licencia de minimización de impacto territorial y ocupación, seguirá el procedimiento descrito en el Artículo 211. bis de la LOTUP.

Capítulo VI. Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG)

Artículo 9.6.1. Objeto y aplicación

1. Zona de carácter rústico sin especiales valores ambientales para su protección, que se preserva del proceso urbanizador. La situación estratégica de determinadas áreas, por proximidad a las zonas urbanas y sus infraestructuras, podría hacer necesario en el futuro su desarrollo urbanístico.

2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de los valores en ellas encontrados:

- a) ZRC-AG-1 Exterior ronda.

Esta zona comprende diferentes ubicaciones en las que principalmente se da el uso agrícola en convivencia con otros (tales como dotacional o residencial). Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente. Esta subzona está compuesta por la partida de Benadresa, la zona situada al sur del término municipal de Castellón, otro ámbito situado en la marjal, y por último la situada entre las diferentes infraestructuras que atraviesan el término en la parte norte.

- b) ZRC-AG-2 Molí Casalduch.

Comprende el suelo ubicado al sureste del casco urbano, junto a la ronda. Es un suelo de vocación agrícola que en la actualidad se encuentra dentro de la ronda urbana. Se caracteriza por la presencia de la Acequia Mayor y otros elementos catalogados, como el Molí de Casalduch (catalogado como Bien de Relevancia Local). Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente.

- c) ZRC-AG-3 Marrada – Barranc del Sol.

Esta zona se compone por dos ámbitos geográficos colindantes a la Universitat Jaume I (noreste y suroeste). En ambas se sitúan parcelas con cultivos agrícolas, o en estado de abandono, acompañadas de viviendas aisladas e incluso naves industriales. Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente.

- d) ZRC-AG-4 Marjal.

Comprende las zonas situadas en la Marjalería que responde a su patrón parcelario y no han sido ocupadas por uso residencial, si bien sus condiciones edáficas, hídricas y de vegetación han sido alteradas y difieren de las del suelo protegido. Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente.

Artículo 9.6.2. Usos permitidos y condiciones generales

1. Para todas las zonas se permiten los usos y aprovechamientos considerados como ordinarios en el suelo rural, y reflejados en el artículo 9.1.3. de estas normas, con las condiciones particulares que, para los mismos, se han establecido en el capítulo III de este Título, así como para las construcciones consideradas como ordinarias y/o auxiliares en el medio rural.
2. En cuanto a los usos y aprovechamientos que se pueden prever, con carácter excepcional, en cada subzona, y que se resumen en la tabla siguiente, se cumplirán en todas las subzonas

donde estén permitidos, las condiciones generales que para los mismos se han establecido en artículos precedentes y, de forma particularizada, las condiciones que se establezcan adicionalmente en cada subzona.

3. Usos permitidos y no permitidos en cada subzona ZRC. La siguiente tabla establece, para cada subzona, los usos permitidos y no permitidos. Se cumplirán las condiciones generales establecidas para los usos y aprovechamientos excepcionales que estén permitidos en cada subzona, fijándose también aquellos casos en que son permitidos con condiciones particulares, que estarán reguladas en la norma específica de cada subzona. Es por ello que, la lectura de la norma debe contemplarse combinadamente entre lo contemplado en la tabla, lo definido con carácter general y lo establecido de modo particular para determinados usos y aprovechamientos en función de la subzona en que se sitúen.

REFERENCIA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Ley 5/2014 Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)

ZONAS RURALES COMUNES			
ZRC- AG- 1	ZRC- AG- 2	ZRC- AG- 3	ZRC- AG- 4
EXTERIOR RONDA	MOLI CASALDUCH	MARRADA-BARRANC DEL SOL (Int. Ronda)	MARJAL

USOS PERMITIDOS GENERALES

USO AGRARIO O FORESTAL O CON SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES PROPIAS

USOS PERMITIDOS EXCEPCIONALMENTE

A. EDIFICACIONES CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA Y FORESTAL Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (REF. ARTÍCULO 197 a)

Vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo	SI	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo	SI (CP*)	NO	NO	SI (CP*)
Vinculadas al uso cinegético	SI	NO	NO	SI
Vinculadas al uso forestal	SI	NO	NO	SI
Piscifactorías de tierra y cría de moluscos	SI	NO	NO	SI
Cría particular de animales	SI	SI	SI	SI
Estancia de animales de compañía	SI	SI	SI	SI

B. VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (REF. ARTÍCULO 197 b)

Vivienda aislada y familiar	SI (CP*)	NO	SI	SI (CP*)
Servicios complementarios	SI (CP*)	NO	SI	SI (CP*)

C. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O DE RECURSOS GEOLÓGICOS, MINEROS O HIDROLÓGICOS (REF. ARTÍCULO 197 c)

Explotación de canteras	NO	NO	NO	NO
Extracción de áridos y tierras	SI	NO	NO	NO
Extracción de recursos geológicos o mineros	NO*	NO	NO	NO
Extracción de recursos hidrológicos	SI	NO	NO	SI
Transformación de materia prima obtenida de la explotación	SI(CP*)	NO	NO	SI(CP*)

D. GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE (REF. ARTÍCULO 197 d)

Energía eólica	SI (CP*)	NO	NO	NO
Energía solar	SI (CP*)	NO	NO	NO
Energía hidráulica	SI (CP*)	SI (CP*)	NO	NO

E. ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (REF. ARTÍCULO 197 e)

Industrias que deban alejarse de zonas residenciales o terciarias	SI	NO	NO	NO
Actividades de transformación y comercialización productos sector primario	SI	NO	NO	NO
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie	SI	NO	SI	NO

F. ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (REF. ARTÍCULO 197 f)

Establecimiento de alojamientos turístico y de restauración	SI	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Centros recreativos, deportivos y de ocio/ empresas de turismo activo y de aventura	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Campamentos de turismo o similar	SI	NO	NO	SI (CP*)
Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios	SI	SI	SI	SI (CP*)
Plantas para tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos	SI	NO	NO	NO*
Obras infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones	SI	SI	SI	SI
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras	SI	NO	SI	NO

CP*: Admitido con condiciones particulares establecidas en la subzona.

NO*: No permitido en toda la subzona salvo una excepción.

Artículo 9.6.3. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-1 Exterior ronda.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo quedan permitidas las sometidas a Licencia Ambiental (LA) según el Anexo II de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, así como las sujetas al régimen Declaración Responsable Ambiental (DRA) o Comunicación de Actividades Inocuas (CAI), para toda la subzona de

ordenación, exceptuando la zona situada al sur de la CS- 22 donde solo se admitirán instalaciones de tipo ganadero para actividades sujetas al régimen de DRA o bien al de CAI.

Están prohibidas en toda la subzona las sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) según el Anexo I de la misma norma de referencia.

2. Vivienda aislada y familiar

Se permite la vivienda aislada y familiar, estableciéndose para la zona comprendida entre la CS- 22 y el término municipal de Almazora las siguientes condiciones particulares:

- a) En cuanto a las condiciones de excepcionalidad para este uso se deben cumplir las mismas establecidas para las zonas ZRP- AG.
- b) Además de lo anterior, en la franja identificada, se permite la vivienda aislada y familiar con los siguientes parámetros:
 - La parcela mínima se fija en 20.000 m².
 - La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1,5 % de la superficie de la finca rústica.
 - Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice.

3. Actividades extractivas.

- a) En cuanto a los recursos geológicos no están permitidas las actividades extractivas de estos recursos, a excepción de las denominadas graveras, teniendo en cuenta los cauces existentes en la zona.
- b) Si procede, se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Únicamente se admitirán las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.

4. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables

Las instalaciones de energía renovable, como uso principal, no podrán superar, para cada tipo de fuente, el 10% de toda la zona rural agropecuaria 1 (ZRC-AG-1).

5. Actividades terciarias o de servicios

- a) Quedan permitidas las actividades terciarias o de servicios (salvo lo establecido en los siguientes puntos) en el ámbito de la ZRC-AG-1, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 9.4.8. de las presentes NNUU.
- b) En cuanto a los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, se permiten con las siguientes

condiciones particulares relativas a instalaciones deportivas, centros deportivos y actividades relacionadas con el motor u otras que puedan resultar molestas a la población:

- Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
- En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo B, C, D y E, con las condiciones generales relacionadas para este tipo de construcciones, estando admitidas el resto de actividades recreativas y de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura incluidas en el grupo relacionado en el artículo 197 f.2º de la LOTUP.
- Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.

Artículo 9.6.4. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-2 Molí Casalduch.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las no sometidas a evaluación ambiental según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

2. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables

Se podrá considerar un fin didáctico o demostrativo de obtención de energía hidráulica en el entorno del Molí Casalduch.

3. Actividades terciarias o de servicios

Para las actividades permitidas se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Se permiten los establecimientos de alojamiento turístico y restauración, siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso agrícola.
- b) En cuanto a los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, se permiten con las siguientes condiciones particulares relativas a instalaciones deportivas, centros deportivos y actividades relacionadas con el motor u otras que puedan resultar molestas a la población:
 - Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
 - En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo D y E, con las condiciones generales relacionadas para este tipo de construcciones, estando admitidas el resto de actividades recreativas y de ocio, así

como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura incluidas en el grupo relacionado en el artículo 197 f.2º de la LOTUP.

- Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.
- c) Se permiten actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, con las condiciones generales señaladas en el artículo 9.4.8. de las presentes normas.

Artículo 9.6.5. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-3 Marrada – Barranc del Sol.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las no sometidas a evaluación ambiental según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

2. Actividades terciarias o de servicios

Las condiciones particulares para los usos permitidos dentro de este grupo son las siguientes:

- a) Se permiten en general todos los usos señalados en el artículo 9.4.8. de estas normas, y en particular, los establecimientos de alojamiento turístico y restauración, siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso agrícola.
- b) En cuanto a los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, se permiten con las siguientes condiciones particulares relativas a instalaciones deportivas, centros deportivos y actividades relacionadas con el motor u otras que puedan resultar molestas a la población:
- Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
 - En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo C, D y E, con las condiciones generales relacionadas para este tipo de construcciones, estando admitidas el resto de actividades recreativas y de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura incluidas en el grupo relacionado en el artículo 197 f.2º de la LOTUP.
 - Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.

Artículo 9.6.6. Condiciones particulares en la subzona ZRC-AG-4 Marjal.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

- a) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las sometidas a evaluación ambiental simplificada, según el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y las no sometidas a evaluación ambiental según la misma norma de referencia. Están prohibidas las sometidas a evaluación ambiental ordinaria según el Anexo I de la misma norma.
- b) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo quedan únicamente permitidas las sometidas al régimen de Declaración Responsable Ambiental (DRA) o Comunicación de Actividades Inocuas (CAI) según el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades. Están prohibidas en toda la subzona las sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y las sometidas a Licencia Ambiental (LA) según los Anexos I y II de la misma norma de referencia.

2. Vivienda aislada y familiar

Se permite la vivienda aislada y familiar con los siguientes parámetros:

- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice.

3. Actividades extractivas.

Únicamente se admitirán las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona, posibilitando la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando quede justificado su emplazamiento y localización, mediante estudio de alternativas que evalúe la solución que la dote de una mejor integración paisajística.

4. Actividades terciarias o de servicios

Las condiciones particulares para los usos permitidos dentro de este grupo son las siguientes:

- a) Se permite los establecimientos de alojamiento turístico y restauración (artículo 197.f.1º de la LOTUP) siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso

agrícola. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.

- b) Se permiten los centros recreativos, deportivos y de ocio (artículo 197.f.2º de la LOTUP) siempre que no se altere la cubierta vegetal, y las instalaciones se realicen sobre construcción existente o ampliación de ésta. Además de lo anterior se establecen las siguientes condiciones particulares:
- Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
 - En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo C, D y E.
 - Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.
 - En concreto, se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP. Para este tipo de actividades, las construcciones serán las necesarias para el bienestar animal, estando exentas de la condición de que sean existentes y del resto de parámetros aplicables de forma particular.
- c) Se permiten los campamentos de turismo o instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico relacionadas en el artículo 197.f.3º de la LOTUP siempre y cuando su localización sea compatible con los riesgos detectados en la zona. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- d) Se permiten actividades culturales y docentes (artículo 197.f.4º de la LOTUP) únicamente de los grupos definidos como B, C y D y cuyo contenido verse sobre los valores ambientales de la marjal, se realice sobre construcción existente o ampliación de ésta y sean compatibles con la peligrosidad por inundabilidad en la zona.
- e) Se permiten el resto de actividades relacionadas en el artículo 197.f.4º de la LOTUP siempre y cuando se realicen sobre construcción existente o ampliación de ésta y sea compatible con los riesgos detectados en la zona.
- f) Se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP. Para este tipo de actividades, las construcciones serán las necesarias para el bienestar animal, estando exentas de la condición de que sean existentes y del resto de parámetros aplicables de forma particular.
- g) Se permite, como excepción, el tratamiento de lodos de depuradora por cercanía a la misma dentro de las actividades relacionadas en el 197.f.5º de la LOTUP, no permitiéndose las demás relacionadas en este punto.

Capítulo VII. Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG)

Artículo 9.7.1. Objeto y aplicación

1. Zona protegida en virtud de su valor agrícola o agropecuario, para la conservación de estas

actividades en ella.

2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de los valores en ellas encontrados:

a) ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana.

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola al este del casco urbano con límite sur en la línea de término con Almazora y límite norte suelo de nuevo desarrollo residencial (ZND- RE) en torno a la Avda. Hermanos Bou. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Muy Alta Capacidad Agrícola.
- Estar incluida en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 "Huerta de la Plana de Castellón" así definido en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (directriz 53).
- Profusión de Recursos Paisajísticos de interés Cultural.

Los criterios secundarios para su protección son:

- Zona de alta visibilidad desde la Ronda de Circunvalación.

Otras afecciones englobadas en los criterios de protección son:

- Todas las referenciadas en su ficha de subzona.

b) ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec.

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola al este del casco urbano con límite sur en suelo de nuevo desarrollo residencial en torno a la Avda. del Mar y límite Norte rebasando el cauce del Riu Sec hasta la CV- 149. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Muy Alta Capacidad Agrícola.
- Visibilidad desde la Mota del Riu Sec.
- Profusión de Recursos Paisajísticos de interés Cultural.

Los criterios secundarios para su protección son:

- Zona de alta visibilidad desde la Ronda de Circunvalación.

Otras afecciones englobadas en los criterios de protección son:

- Líneas afección del Dominio Público Hidráulico (DPH) en el entorno del Riu Sec: zona de servidumbre de cauces (5 m. a cada lado de la línea de DPH) y zona de policía de cauces (100 m. a cada lado de la línea de DPH).
- Todas las referenciadas en su ficha de subzona.

c) ZRP-AG-3 Benadresa Oeste.

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola al oeste del casco urbano, delimitado por la carretera de l'Alcora (CV- 16) y la Rambla de la Viuda. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Muy Alta y Alta Capacidad Agrícola.

- Espacio rural digno de singular tratamiento por su productividad agrícola.
- Uso histórico de las mejores técnicas de modernización de regadíos en el municipio.

Los criterios secundarios para su protección son:

- Zona de alta visibilidad desde la CV- 10.

Otras afecciones englobadas en los criterios de protección son:

- Líneas afección del Dominio Público Hidráulico (DPH) en el entorno de la Rambla de la Viuda: zona de servidumbre de cauces (5 m. a cada lado de la línea de DPH) y zona de policía de cauces (100 m. a cada lado de la línea de DPH).
- Todas las referenciadas en su ficha de subzona.

Artículo 9.7.2. Usos permitidos y condiciones generales

1. Cualquier construcción o actividad nueva incluida dentro de los usos permitidos y que sean de nueva implantación en la zona cumplirán todas las medidas de integración paisajística relacionadas para la Unidad de Paisaje "Cultivos de la Plana" relacionadas en el Documento Normativo del Estudio de Paisaje de este Plan General Estructural.

2. Usos permitidos y no permitidos en cada subzona ZRP- AG. La siguiente tabla establece, para cada subzona, los usos permitidos y no permitidos. Se cumplirán las condiciones generales establecidas para los usos y aprovechamientos excepcionales que estén permitidos en cada subzona, fijándose también aquellos casos en que son permitidos con condiciones particulares, que estarán reguladas en la norma específica de cada subzona. Es por ello que, la lectura de la norma debe contemplarse combinadamente entre lo contemplado en la tabla, lo definido con carácter general, y lo establecido de modo particular para determinados usos y aprovechamientos en función de la subzona en que se sitúen.

REFERENCIA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Ley 5/2014 Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)

ZONAS RURALES PROTEGIDAS POR INTERÉS AGRÍCOLA

ZRP- AG- 1	ZRP- AG- 2	ZRP- AG- 3
CULTIVOS DE LA PLANA	RAMELL- RIU SEC	BENADRESA OESTE

USOS PERMITIDOS GENERALES

USO AGRARIO O FORESTAL O CON SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES PROPIAS

USOS PERMITIDOS EXCEPCIONALMENTE

A. EDIFICACIONES CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA Y FORESTAL Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (REF. ARTÍCULO 197 a)

Vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo	NO	NO	SI
Vinculadas al uso cinegético	NO	NO	NO
Vinculadas al uso forestal	NO	NO	SI (CP*)
Piscifactorías de tierra y cría de moluscos	NO	NO	SI
Cría particular de animales	SI	SI	SI
Estancia de animales de compañía	SI	SI	SI

B. VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (REF. ARTÍCULO 197 b)

Vivienda aislada y familiar	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Servicios complementarios	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)

C. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O DE RECURSOS GEOLÓGICOS, MINEROS O HIDROLÓGICOS (REF. ARTÍCULO 197 c)

Explotación de canteras	NO	NO	NO
Extracción de áridos y tierras	NO	NO	NO
Extracción de recursos geológicos o mineros	NO	NO	NO*
Extracción de recursos hidrológicos	SI	SI	SI
Transformación de materia prima obtenida de la explotación	SI(CP*)	SI(CP*)	SI(CP*)

D. GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE (REF. ARTÍCULO 197 d)

Energía eólica	NO	NO	NO
Energía solar	NO	NO	SI (CP*)
Energía hidráulica	NO	SI	SI

E. ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (REF. ARTÍCULO 197 e)

Industrias que deban alejarse de zonas residenciales o terciarias	NO	NO	NO
Actividades de transformación y comercialización productos sector primario	NO	NO	SI
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie	NO	NO	NO

F. ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (REF. ARTÍCULO 197 f)

Establecimiento de alojamientos turístico y de restauración	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Centros recreativos, deportivos y de ocio/ empresas de turismo activo y de aventura	SI (CP*)	SI (CP*)	NO
Campamentos de turismo o similar	NO	NO	NO
Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios	NO	SI (CP*)	SI (CP*)
Plantas para tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos	NO	NO*	NO*
Obras infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras	NO	NO	NO

CP*: Admitido con condiciones particulares establecidas en la subzona.

NO*: No permitido en toda la subzona salvo una excepción.

Artículo 9.7.3. Condiciones particulares en la subzona ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional en la subzona de ordenación son:

1. Para todas las construcciones, instalaciones y actividades que se pretendan implantar en la subzona se incluyen las siguientes condiciones:
 - a) Para los usos permitidos se deberá tener en cuenta la gran afección visual existente en el ámbito entre la Ronda de Circunvalación y el Camí Caminás y el valor de este entorno. Es por esto que, se establece que, el único uso permitido en la zona contenida entre la Ronda de Circunvalación, el Camí Caminás y 50 m. hacia el este del mismo, el Barranco de Fraga y la Avenida Hermanos Bou será el agropecuario y los necesarios de obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones. En todo caso para las obras o instalaciones vinculadas a estos usos, se debe justificar necesariamente por el promotor de la construcción o instalación para la cual se solicita licencia, la no afección visual a los principales recursos paisajísticos de la zona y la integración de la obra, para la cual se solicita licencia, en el entorno.
 - b) En la misma zona referida anteriormente, no se permitirá la instalación de ninguna construcción que limite u oculte la visibilidad en el entorno y que permita, ni siquiera puntualmente, por medio de acúmulos de tierra, sobreelevaciones o similar, la creación de espacios de sombra que pongan en riesgo la seguridad y los derechos de las personas en este entorno.

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

a) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las sometidas a evaluación ambiental simplificada, según el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y las no sometidas a evaluación ambiental según la misma norma de referencia. Están prohibidas las sometidas a evaluación ambiental ordinaria según el Anexo I de la misma norma.

b) Además, se establecen las siguientes condiciones para edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, exceptuando las del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:

1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. La superficie ocupada por edificación cerrada y techada no excederá del 10%.
 3. Las soluciones serán similares estéticamente a las ya existentes. Se considera estéticamente apropiadas las observadas tanto en la zona como en el vecino término municipal de Almazora y que pertenecen al mismo Paisaje de Relevancia Regional.
 4. Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
 5. La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.
 6. Debe mantenerse el 50 % de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- c) Para las construcciones destinadas la producción de plantas ornamentales o frutales, del tipo vivero, se establecen las siguientes condiciones:
1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 10% de la

parcela.

3. La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.
4. Debe mantenerse el 50 % de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

a) Se permite la vivienda aislada y unifamiliar con las siguientes condiciones:

1. En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de 20.000 m².
2. La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
3. Se permiten instalaciones complementarias de la vivienda familiar sin obra de fábrica, sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice.

3. Actividades extractivas.

Se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Únicamente se admitirán las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.

4. Actividades terciarias o de servicios

Como regla general en la zona ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana, serán admisibles las actividades terciarias o de servicios que se desarrollen en una planta y 5 m de altura máxima, o bien sobre edificaciones existentes, minimizando el impacto de las mismas sobre el territorio. Las condiciones particulares para los usos permitidos dentro de este grupo son las siguientes:

- a) Se permite los establecimientos de alojamiento turístico y restauración (artículo 197.f.1º de la LOTUP) siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso agrícola. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- b) Se permiten los centros recreativos, deportivos y de ocio (artículo 197.f.2º de la LOTUP) siempre que no se altere la cubierta vegetal, y las instalaciones se realicen sobre construcción existente o ampliación de ésta. Además de lo anterior, se establecen las siguientes condiciones particulares:
 - Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
 - En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo C, D y E.
 - En concreto, se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP. Para este tipo de actividades, las construcciones

serán las necesarias para el bienestar animal, estando exentas de la condición de que sean existentes y del resto de parámetros aplicables de forma particular.

- c) Se permiten actividades culturales y docentes (artículo 197.f.4º de la LOTUP) únicamente de los grupos definidos como B, C y D y cuyo contenido verse sobre los valores ambientales que definen el ámbito a proteger o se realice sobre construcción existente o ampliación de ésta y queden integrados paisajísticamente en la zona.
- d) Se permiten el resto de actividades relacionadas en el artículo 197.f.4º de la LOTUP siempre y cuando se realicen sobre construcción existente o ampliación de ésta y sea compatible con los valores ambientales que definen el ámbito a proteger.
- e) Se permiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6º de la LOTUP que preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes, o trazados de otras infraestructuras.

Artículo 9.7.4. Condiciones particulares en la subzona ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional en la subzona de ordenación son:

1. Para todas las construcciones, instalaciones y actividades que se pretendan implantar en la subzona se incluye la siguiente condición:

Para los usos permitidos se deberá tener en cuenta la gran afección visual existente en el ámbito entre la Ronda de Circunvalación y el Camí Caminàs. Es por esto que, se establece que, en la banda contenida entre la Ronda de Circunvalación, el Camí Caminàs y 50 m. hacia el este desde el borde exterior de la línea de explanación del mismo, la Avenida del Mar y el Camí Molíns en el borde del Riu Sec de Borriol, los únicos usos permitidos serán el agrícola y los necesarios de obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones. En todo caso para las obras o instalaciones vinculadas a estos usos, se debe justificar necesariamente por el promotor de la construcción o instalación para la cual se solicita licencia, la no afección visual a los principales recursos paisajísticos de la zona y la integración de la obra, para la cual se solicita licencia, en el entorno.

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

- a) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las sometidas a evaluación ambiental simplificada, según el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y las no sometidas a evaluación ambiental según la misma norma de referencia. Están prohibidas las sometidas a evaluación ambiental ordinaria según el Anexo I de la misma norma.
- b) Además se establecen las siguientes condiciones para edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, exceptuando las del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:
 - 1. Parcela mínima: 10.000 m².
 - 2. La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 10%.

3. Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
 4. La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.
 5. Debe mantenerse el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- c) Para las construcciones destinadas la producción de plantas ornamentales o frutales, del tipo vivero, se establecen las siguientes condiciones:
1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 10 %.
 3. La altura máxima se establece en 1 planta.
 4. Debe mantenerse el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

3. Vivienda aislada y familiar.

a) Se permite la vivienda aislada y familiar con las siguientes condiciones:

1. En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima exigible de 20.000 m².
2. La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
3. Se permiten instalaciones complementarias de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice

4. Actividades extractivas.

Se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Únicamente se admitirán las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.

5. Actividades terciarias o de servicios

- a) Se permiten los establecimientos de alojamiento turístico y restauración con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.1º de la LOTUP con los siguientes condicionantes adicionales:
1. Se primará la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Cuando concurra esta circunstancia se exceptuará el requisito de distancia mínima, de parcela mínima y ocupación máxima. En esta circunstancia, se permitirá el establecimiento de la actividad sobre edificación ya existente con una ampliación de hasta un 20% de la superficie en planta de la misma, siempre que se justifique, adecuadamente, la necesidad de la ampliación para el buen funcionamiento de la actividad y siempre que esté directamente vinculada a la misma.

2. Para edificaciones de nueva planta se admite una ocupación de la parcela de hasta el 5 % por edificación cerrada y techada.
 3. La altura máxima se establece en 1 planta y 5 metros para edificación cerrada y techada de ampliación.
 4. Se debe mantener el 50% de la parcela libre de edificación o construcción, manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- b) En cuanto a las actividades relacionadas en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP, únicamente se admiten los centros deportivos definidos como de tipo C, D y E y las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP.
 - c) En cuanto a las actividades relacionadas en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP, únicamente se admiten las actividades del tipo asistencial y/o benéfico y las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP.
 - d) Se permite, como excepción, el tratamiento de lodos de depuradora por cercanía a la misma dentro de las actividades relacionadas en el 197.f.5º de la LOTUP, no permitiéndose las demás relacionadas en este punto.
 - e) Se permiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6º de la LOTUP que preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes, o trazados de otras infraestructuras.

Artículo 9.7.5. Condiciones particulares en la subzona ZRP-AG-3 Benadresa Oeste.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos permitidos, de carácter excepcional, en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada para edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, así como para las construcciones destinadas a la producción de plantas ornamentales o frutales, del tipo vivero.

Se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas al uso forestal, siempre que justifiquen su necesario emplazamiento en la subzona con fines de mantenimiento y conservación o frente a plagas y enfermedades de la Zona Protegida Natural de Interés Municipal Monte (ZRP- NA- MU 1), atendiendo a la proximidad entre ambas subzonas.

2. Vivienda aislada y familiar.

a) Se permite la vivienda aislada y familiar con las siguientes condiciones:

1. En la rasante parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de 20.000 m².
2. La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.

3. Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice.

3. Actividades extractivas.

- a) En cuanto a los recursos geológicos no están permitidas las actividades extractivas de estos recursos, a excepción de las denominadas graveras, teniendo en cuenta los cauces existentes en la zona.
- b) Si procede, se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Se admitirán, en todo caso, las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.
- c) Por otra parte, atendiendo a la proximidad de esta zona con la ZRP-NA-MU-1, si procede, se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de las explotaciones permitidas en la zona ZRP-NA-MU-1, que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando no se puedan o no convenga emplazar en la misma subzona donde se obtiene la materia prima.

Se debe justificar mediante estudio de alternativas, que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente.

Para la justificación del emplazamiento de este tipo de construcciones se seguirá lo indicado para las explotaciones situadas en la subzona ZRP- NA- MU- 1, esto es, se debe realizar un análisis de secciones visuales incorporado al estudio de alternativas que permita definir el impacto causado por la alternativa finalmente elegida y establecer medidas correctoras al mismo.

Además, para este tipo de instalaciones se fijan las siguientes condiciones particulares:

- Estas instalaciones deberán estar emplazadas a una distancia no mayor de 500 m del origen de la materia prima y no menor de 1000 m de uso residencial.
- No se permitirá el uso residencial a una distancia de 1000 m medidos desde el borde externo de la instalación construida. No se permitirá, igualmente, la construcción de las instalaciones anteriormente referidas a menos de 1000 m de núcleo de población.

4. Generación de Energía Renovable

- a) Únicamente está permitido como uso principal la generación de energía hidráulica atendiendo a la proximidad de la zona con la Rambla de la Viuda.
- b) La obtención de energía solar como uso principal, se permite para la subzona, con las siguientes condiciones:
 - Su aprovechamiento debe venir determinado, o repercutirá necesariamente, en las necesidades de los otros usos permitidos en la subzona.
 - Las parcelas abarcarán un perímetro ininterrumpido de superficie mínima 20.000 m².
 - Se deberá justificar expresamente por medio de Estudio de Integración Paisajística que incorpore análisis de secciones visuales desde las principales carreteras y puntos de observación y principales accesos a la explotación, la integración paisajística en el entorno.

5. Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural

Únicamente se admiten actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que teniendo en cuenta su especial naturaleza y características precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima (como bodegas, almazaras y actividades artesanales para transformación de materias primas del sector primario) que cumplan lo establecido en las condiciones generales y queden vinculadas a parcelas de una superficie mínima de 20.000 m².

6. Actividades terciarias o de servicios

- a) Se admiten establecimientos de alojamiento turístico y restauración con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.1º de la LOTUP y para los que se disponen las siguientes condiciones adicionales:
 1. Se establece, una altura máxima de 2 plantas para edificación cerrada y techada.
 2. Se establece una ocupación máxima de la parcela del 30% debiéndose mantener el resto de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal con sus características naturales propias.
- b) En cuanto a las actividades relacionadas en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP, únicamente se admiten las actividades del tipo cultural y docente definidas como de tipo B. También se admiten los centros científicos orientados a la mejora vegetal y/o animal siempre que estos últimos estén orientados a la mejora de razas ganaderas y tal y como están definidos dentro del Capítulo IV de este Título. No se admiten el resto de actividades relacionadas en el grupo.
- c) Se permite, como excepción, el tratamiento de residuos vegetales dentro de las actividades relacionadas en el 197.f.5º de la LOTUP, no permitiéndose las demás relacionadas en este punto.
- d) Se permiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6º de la LOTUP que preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes, o trazados de otras infraestructuras.
- e) La construcción de las instalaciones propias de la modernización de las explotaciones, incluyendo las propias de regadíos y tratamientos contra plagas y enfermedades para utilizar las mejores técnicas disponibles no tendrán restricciones en esta clase de suelo salvo las mínimas que establezca la legislación sectorial.

Capítulo VIII. Zona rural protegida natural (ZRP-NA)

Artículo 9.8.1. Objeto y aplicación

1. Zona protegida en virtud de su valor ambiental y paisajístico, como suelo forestal y/o incluido en zonas de protección ambiental supramunicipal para su conservación.

2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de su valor ambiental:

a) ZRP-NA-LG Legislación medioambiental.

Comprende las áreas incluidas en las siguientes zonas de protección ambiental:

1. Parque Natural de les Illes Columbretes.
2. Paraje Natural de la Comunitat Valenciana del Desert de les Palmes.
3. Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena.
4. LIC y ZEPA Espacio marino de Illes Columbretes.
5. ZEPA Espacio marítimo del Delta de l'Ebre-Illes Columbretes.
6. LIC y ZEPA Espacio marino del entorno de Illes Columbretes.
7. LIC y ZEPA Áreas emergidas de les Illes Columbretes.
8. LIC, ZEPA y ZEC del Desert de les Palmes.

b) ZRP-NA-MU Municipal.

Comprende básicamente las zonas de monte y los suelos forestales (tanto los delimitados en el PATFOR como otros identificados a escala municipal), así como otras zonas a proteger con interés local como son las zonas de mayor valor ambiental encontradas en la marjalería de Castellón y otras que, por su ubicación entre las principales líneas de comunicación y otros espacios de alto valor conviene proteger en cuanto a preservar las visuales obtenidas desde las principales vías.

En función de sus valores ambientales, se distinguen las siguientes subzonas:

1. ZRP-NA-MU-1 Monte.

Su delimitación corresponde con las zonas identificadas por el PATFOR como terrenos forestales ordinarios, y otras masas forestales no incluidas en el PATFOR pero que han sido identificadas a escala municipal. Además, se incluyen otros terrenos transformados situados a cotas altas.

Los criterios que se han tenido en cuenta para su protección son:

- Presencia de masas arboladas (independientemente de su porte) que contribuyen al desarrollo de valores naturales, paisajísticos o culturales.
- Terrenos cuyo carácter inicial era forestal y han sufrido alguna transformación.

2. ZRP-NA-MU-2 La Font- Travessera.

Su delimitación genérica corresponde con las zonas más naturalizadas dentro del espacio de la marjalería en torno al cauce del Riu Sec y en el denominado "Antiguo Arrozal". Está incluida dentro del área que ha sido drenada artificialmente. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Presencia de bioindicadores de flora y fauna diferenciados respecto a la otra zona protegida de la marjal.
- Profusión de acequias artificiales (recursos de interés paisajístico) sin presencia continua de agua en superficie. El acceso a las construcciones se puede realizar mediante caminos de tierra.
- Presencia de Ullals.

3. ZRP-NA-MU-3 Fileta- Almalafa

Su delimitación genérica corresponde con las zonas con mayor valor ecológico dentro del espacio de la marjalería situadas hacia el sur del Río Sec en la denominada "Huerta de Sazón". Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Presencia de bioindicadores de flora y fauna diferenciados respecto a la otra zona protegida de la marjal.
- Profusión de acequias de tierra con presencia continua de agua en superficie. El acceso a las construcciones se realiza mediante entradores que salvan la presencia de agua en prácticamente todos los lindes de parcela.
- Presencia de Ullals.

4. ZRP-NA-MU-4 Bovalar- Magdalena

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola más al norte del término municipal que linda con el suelo forestal y cuyo motivo de protección se basa fundamentalmente en evitar, mediante la delimitación de los usos permitidos, la degradación de las visuales obtenidas hacia el espacio contiguo de mayor valor. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Alta Capacidad Agrícola.
- Zona de gran afección visual fundamentalmente desde la carretera de Borriol (CV- 16), Nacional N- 340 y la Autopista AP- 7.
- Colindante con el Suelo Rural de Protección Especial Natural (Monte) que contiene gran profusión de recursos paisajísticos, cuyas vistas, desde los principales accesos, se deben preservar.

Artículo 9.8.2. Usos permitidos y condiciones generales

1. Se deberá justificar, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su integración en el paisaje, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, la no generación de impactos significativos en el medio ambiente o que su interés público o social prevalece o resulta compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados.
2. No se admitirán otras construcciones o instalaciones que las estrictamente necesarias para los usos permitidos en esta Zona, con las medidas correctoras de su impacto ambiental, cultural y paisajístico que se establezcan en los citados estudios y las siguientes limitaciones para cualquier uso:
 - a) Los tendidos de instalaciones aéreas se deberán señalar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones y electrocución.
 - b) Se prohíbe con carácter general, salvo autorización expresa:
 1. La tala de árboles no autorizada por Generalitat y Ayuntamiento.
 2. Actividades que supongan niveles sonoros de emisión superiores a los establecidos para zonas residenciales, salvo cuando resulten estrictamente necesarios para los usos aprobados compatibles en este ámbito.

3. Se tendrá en cuenta la normativa establecida en las diferentes secciones del Catálogo de Protecciones.
4. Usos permitidos y no permitidos en cada subzona ZRP- NA. La siguiente tabla establece, para cada subzona, los usos permitidos y no permitidos. Se cumplirán las condiciones generales establecidas para los usos y aprovechamientos excepcionales que estén permitidos en cada subzona, fijándose también aquellos casos en que son permitidos con condiciones particulares, que estarán reguladas en la norma específica de cada subzona. Es por ello que, la lectura de la norma debe contemplarse combinadamente entre lo contemplado en la tabla, lo definido con carácter general y lo establecido de modo particular para determinados usos y aprovechamientos en función de la subzona en que se sitúen.

REFERENCIA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Ley 5/2014 Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL				
	ZRP- NA- LG	ZRP- NA- MU- 1	ZRP- NA- MU- 2	ZRP- NA- MU- 3	ZRP- NA- MU- 4
	LEGISLACIÓN AMBIENTAL	MONTES	LA FONT-TRAVESSERA	FILETA-ALMALAFA	BOVALAR-MAGDALENA
USOS PERMITIDOS GENERALES					
USO AGRARIO O FORESTAL O CON SUS CARACTERÍSTICAS NATURALES PROPIAS					
USOS PERMITIDOS EXCEPCIONALMENTE					
A. EDIFICACIONES CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA Y FORESTAL Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (REF. ARTÍCULO 197 a)					
Vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI
Vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	NO
Vinculadas al uso cinegético	(L*)	SI	NO	NO	NO
Vinculadas al uso forestal	(L*)	SI	NO	NO	SI (CP*)
Piscifactorías de tierra y cría de moluscos	(L*)	SI	SI	SI	SI
Cría particular de animales	(L*)	SI	SI	SI	SI
Estancia de animales de compañía	(L*)	SI	SI	SI	SI
B. VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (REF. ARTÍCULO 197 b)					
Vivienda aislada y familiar	(L*)	NO*	NO	NO	SI (CP*)
Servicios complementarios	(L*)	NO	NO	NO	SI (CP*)
C. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O DE RECURSOS GEOLÓGICOS, MINEROS O HIDROLÓGICOS (REF. ARTÍCULO 197 c)					
Explotación de canteras	(L*)	SI (CP*)	NO	NO	NO
Extracción de áridos y tierras	(L*)	SI (CP*)	NO	NO	NO
Extracción de recursos geológicos o mineros	(L*)	SI (CP*)	NO	NO	NO*
Extracción de recursos hidrológicos	(L*)	SI (CP*)	SI	SI	SI
Transformación de materia prima obtenida de la explotación	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)

D. GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE (REF. ARTÍCULO 197 d)

Energía eólica	(L*)	SI (CP*)	NO	NO	NO
Energía solar	(L*)	NO	NO	NO	NO
Energía hidráulica	(L*)	SI (CP*)	SI	SI	NO

E. ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (REF. ARTÍCULO 197 e)

Industrias que deban alejarse de zonas residenciales o terciarias	(L*)	NO	NO	NO	NO
Actividades de transformación y comercialización productos sector primario	(L*)	SI (CP*)	NO	NO	SI (CP*)
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie	(L*)	NO	NO	NO	NO

F. ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (REF. ARTÍCULO 197 f)

Establecimiento de alojamientos turístico y de restauración	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Centros recreativos, deportivos y de ocio/ empresas de turismo activo y de aventura	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Campamentos de turismo o similar	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	NO
Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios	(L*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Plantas para tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos	(L*)	SI (CP*)	NO	NO	NO*
Obras infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones	(L*)	NO	SI (CP*)	SI (CP*)	SI (CP*)
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras	(L*)	NO	NO	NO	NO

CP*: Admitido con condiciones particulares establecidas en la subzona.

L*: Admitido con las condiciones particulares que establezcan las normas de gestión para cada elemento protegido para la subzona.

NO*: No permitido en toda la subzona salvo una excepción.

Artículo 9.8.3. Condiciones en la subzona ZRP-NA-LG Legislación medioambiental.

En esta zona de ordenación los usos permitidos y no permitidos se remiten a lo establecido en sus correspondientes normas de protección. Así:

1. En los ámbitos, del término municipal, incluidos en Parque Natural de les Illes Columbretes, Paraje Natural de la Comunitat Valenciana del Desert de les Palmes, Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena, LIC y ZEPA Espacio marino de Illes Columbretes, ZEPA Espacio marítimo del Delta de l'Ebre-Illes Columbretes, LIC y ZEPA Espacio marino del entorno de Illes Columbretes, LIC y ZEPA Áreas emergidas de les Illes Columbretes, y LIC, ZEPA y ZEC del Desert de les Palmes, son de aplicación:
 - a) Las normas de gestión establecidas para cada uno de estos espacios naturales protegidos y los planes que desarrollen esta protección, en virtud de lo establecido en el artículo 45.1

- de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio natural de la Biodiversidad.
- b) Las medidas que se dicten para prevenir el deterioro de los hábitats y las alteraciones a las especies que motivaron la selección o declaración de los espacios Red Natura 2000, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre.
 - c) El régimen especial de evaluación y autorización de planes, programas y proyectos en la legislación básica ambiental; y las normas reglamentarias estatales y autonómicas que lo desarrollen.
 - d) El acuerdo de 22 de septiembre de 2006, del Consell, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Ermitorio de la Magdalena, en el término municipal de Castellón de la Plana, en el que se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 15/2016, de 19 de febrero del Consell, de regulación de los Parajes Naturales Municipales de la Comunitat Valenciana.
 - e) El Decreto 15/1988, de 25 de enero, del Consell de la Generalitat valenciana, de declaración del Parque Natural Islas Columbretes; el Decreto 107/1994, de 7 de junio, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Islas Columbretes; el Decreto 76/2017, de 9 de junio, del Consell, por el que se regulan las autorizaciones de las actividades subacuáticas de recreo en las reservas marinas de interés pesquero de la Comunitat Valenciana.
2. En los Hábitats de Interés Comunitario incluidos en ellas es de aplicación lo establecido en el Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas y se regulan medidas adicionales de conservación. En virtud de lo indicado en el artículo 19 del mencionado Decreto, deberán ser objeto de atención y tutela en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y evaluación ambiental de planes y programas, quedando prohibidas, salvo autorización expresa y motivada, las actividades o actuaciones no sometidas a evaluación ambiental que puedan provocar la destrucción, deterioro o alteración significativa de un hábitat protegido. Se deberá justificar, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su integración en el paisaje, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, la no generación de impactos significativos en los valores ambientales del hábitat protegido que podrían resultar afectados, con las medidas correctoras que se establezcan en los citados estudios.
3. Toda normativa que regule las playas, así como la legislación de costas para el dominio público marítimo terrestre.
4. Las normas anteriores prevalecerán en caso de contradicción con el presente Plan.
5. Sin perjuicio de lo anterior, en todas las condiciones de las diferentes subzonas se deberá tener en cuenta la normativa establecida en el Título II de las presentes NNUU referidas a la Infraestructura Verde y Paisaje y, en particular, la referida a las denominadas "zonas de mayor afección visual".
6. No se admitirán otras construcciones o instalaciones que las estrictamente necesarias para los usos permitidos en esta Zona.

Artículo 9.8.4. Condiciones particulares en la subzona ZRP-NA-MU-1 Monte.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos permitidos, de carácter

excepcional, en la subzona de ordenación son:

1. Serán de aplicación las normas contenidas en la LFCV, para el suelo forestal incluido en la subzona.
2. Las actuaciones deberán estar directamente relacionadas con el uso forestal dominante, para la mejor utilización, aprovechamiento o conservación de sus recursos naturales.
3. En las áreas de amortiguación de impactos del Paraje Natural Municipal de la Magdalena y del Parque Natural Desert de les Palmes se atenderá lo especificado en los artículos 18 y 19 de la sección natural del Catálogo de Protecciones.
4. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

- a) Se prohíbe la transformación o el abancalamiento de los terrenos para el cultivo. Se permite el abancalamiento, como parte de la restauración de un espacio afectado por transformaciones anteriores, o degradado, si hay riesgo de desestabilización de los taludes.
- b) Se prohíbe las actuaciones de transformación agrícola en suelo forestal (así delimitado según PATFOR), salvo en las parcelas ya existentes, en las que se permite el mantenimiento del cultivo agrícola con el fin de preservar el carácter agroforestal y como medida de prevención frente a los incendios forestales.
- c) Se prohíbe las actuaciones que supongan movimientos de tierras, aumento del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones, nivelaciones, eliminación de la cubierta vegetal, etc.) o contaminación de acuíferos (como vertidos sin depuración previa), sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.
- d) Se prohíbe el trazado de nuevos caminos, salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos.
- e) No se permite las construcciones destinadas la producción y comercialización de plantas ornamentales o frutales, del tipo vivero, exceptuando las parcelas que actualmente tienen un aprovechamiento agrícola dentro de la subzona o bien si las especies que se cultivan son de tipo forestal.
- f) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo quedan únicamente permitidas las sometidas al régimen de Declaración Responsable Ambiental (DRA) o Comunicación de Actividades Inocuas (CAI) según el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades. Están prohibidas en toda la subzona las sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y las sometidas a Licencia Ambiental (LA) según los Anexos I y II de la misma norma de referencia.

5. Vivienda aislada y familiar.

Se prohíbe la implantación de nuevos usos destinados a vivienda, salvo la destinada a los encargados de las labores de guarda forestal, con un máximo de una planta y 120 m² de superficie ocupada, no admitiéndose obras complementarias a la vivienda.

6. Actividades extractivas

- a) Se permite la explotación de canteras y extracción de áridos y tierras conforme al artículo 197.c de la LOTUP en las explotaciones aprobadas en el momento de la aprobación del PGE.
- b) Se permiten nuevas actividades extractivas conforme al artículo 197.c de la LOTUP siempre y cuando se presente, anteriormente a la obtención de la licencia municipal, estudio técnico que incluya un estudio de alternativas técnicamente viables que contemple diferentes localizaciones, ubicación de los frentes de explotación y la secuencia de la explotación de los mismos, de forma que la actividad quede integrada, paisajísticamente, durante la fase de ejecución de la misma, hasta la restauración final del espacio físico.

Las nuevas actividades extractivas deberán distanciarse de los suelos con clasificación ZUR o ZND de uso residencial una distancia mínima de 1.500 metros. Para su autorización deberá aportarse un estudio de movilidad que garantice el tránsito de maquinaria pesada sobre trazado viario suficiente asegurando su correcto enlace con la red viaria principal.

Se incluirán medidas de integración paisajística que atiendan a la gran visibilidad de toda la subzona de ordenación desde las carreteras principales. La actividad debe quedar, en la medida de lo posible, durante toda la vida útil de la explotación o gran parte de la misma, oculta desde los puntos de observación principales (tanto estáticos como dinámicos) así definidos por el Estudio de Paisaje.

A este respecto el estudio de alternativas incorporará estudio de visuales de la alternativa elegida donde mediante técnicas de simulación, infografías o similar se permita definir el impacto causado y establecer las medidas correctoras al mismo.

- c) Si procede, se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas, que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente atendiendo a la gran visibilidad de toda la subzona.

Para la justificación del emplazamiento se seguirá lo anteriormente indicado para la propia explotación, esto es, se debe realizar un análisis de secciones visuales incorporado al estudio de alternativas que permita definir el impacto causado por la alternativa finalmente elegida y establecer medidas correctoras al mismo.

Además, para este tipo de instalaciones se fijan las siguientes condiciones particulares:

- Estas instalaciones deberán estar emplazadas a una distancia no mayor de 500 m del origen de la materia prima y no menor de 1000 m de uso residencial.
- No se permitirá el uso residencial a una distancia de 1000 m medidos desde el borde externo de la instalación construida. No se permitirá, igualmente, la construcción de las instalaciones anteriormente referidas a menos de 1000 m de núcleo de población.

7. Generación de Energía Renovable

- a) Está permitido como uso principal la generación de energía eólica siempre y cuando las instalaciones justifiquen su integración paisajística.
- b) Está permitido como uso principal la generación de energía hidráulica, atendiendo a la existencia de barrancos, siempre y cuando las instalaciones justifiquen su integración paisajística.

8. Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural

Únicamente se admiten actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima estando ésta relacionada con el uso agropecuario o forestal de los terrenos. Para estas, se establecen las siguientes condiciones:

- Parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de 20.000 m².
- El 75 % de la parcela libre de edificación o construcción y mantenerse en uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Distancia mínima a lindes de parcela 50 m.
- Una planta para edificación cerrada y techada y entendiéndose que pudiera superarse esta altura justificadamente en el caso de construcciones que fueran necesarias por la propia actividad.

9. Actividades terciarias o de servicios

Las condiciones particulares para los usos permitidos dentro de este grupo son las siguientes:

- a) Se permite los establecimientos de alojamiento turísticos y de restauración (artículo 197.f.1º de la LOTUP), siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso forestal y/o agropecuario de los terrenos. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- b) En cuanto a los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, se permiten con las siguientes condiciones particulares relativas a instalaciones deportivas, centros deportivos y actividades relacionadas con el motor u otras que puedan resultar molestas a la población:
 - Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
 - En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo E, con las condiciones generales relacionadas para este tipo de construcciones, estando admitidas el resto de actividades recreativas y de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura incluidas en el grupo relacionado en el artículo 197 f.2º de la LOTUP. En particular se admiten los circuitos para bicicletas de montaña, los centros de vuelos de drones y los que específicamente necesiten cierta altura o entorno natural para su práctica. En particular se admiten, igualmente, las actividades relacionadas en este punto cuando el objeto sea la restauración de un espacio degradado.
 - Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.
 - Se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP. Para este tipo de actividades, las construcciones serán las necesarias para el bienestar animal, estando exentas del resto de parámetros aplicables de forma particular.
- c) Se permiten los campamentos de turismo o instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico relacionadas en el artículo 197.f.3º de la LOTUP siempre y cuando sean

compatibles con los valores naturales del entorno. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.

- d) Se permite actividades culturales y docentes (artículo 197.f.4º de la LOTUP) únicamente de los grupos definidos como B y D y cuyo contenido verse sobre los valores ambientales asociados con la zona donde se emplacen, se realice sobre construcción existente o ampliación de ésta y sean compatibles con los valores naturales existentes en el entorno.
- e) Se permiten el resto de actividades relacionadas en el artículo 197.f.4º de la LOTUP siempre y cuando se realicen sobre construcción existente o ampliación de ésta y sean compatibles con los valores naturales del entorno.

Se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP. Para este tipo de actividades, las construcciones serán las necesarias para el bienestar animal, estando exentas de la condición de construcción existente y del resto de parámetros aplicables de forma particular.

- f) En cuanto a las plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos, relacionadas en el 197.f.5º de la LOTUP, únicamente se permiten:
 - Los vertederos definidos como de tipo II siempre y cuando el vertido de residuos inertes se englobe dentro de un proyecto de restauración de un espacio degradado.
 - Se permite, también, el tratamiento de residuos vegetales dentro de las actividades relacionadas en el 197.f.5º de la LOTUP.
 - No se permiten los demás tipos de vertederos ni de plantas de tratamiento de biomasa relacionadas en este punto.

Artículo 9.8.5. Condiciones particulares en la subzona ZRP-NA-MU-2 La Font- Travessera

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

- a) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las no sometidas a evaluación ambiental según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
- b) Se establecen las siguientes condiciones adicionales para edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, exceptuando las del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:
 - 1. Parcela mínima: 10.000 m².
 - 2. Ocupación máxima: 2%
 - 3. Altura máxima: 1 planta.
 - 4. Se mantendrá el 75 % de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 - 5. Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- c) Se establecen las siguientes condiciones adicionales para edificaciones, construcciones e

instalaciones del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:

1. Parcela mínima: 10.000 m².
2. Ocupación máxima: 5%
3. Altura máxima: 1 planta.
4. Se deberá mantener el 75% de la parcela libre de edificación o construcción con uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

d) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo quedan únicamente permitidas las sometidas al régimen de Declaración Responsable Ambiental (DRA) o Comunicación de Actividades Inocuas (CAI) según el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades. Están prohibidas en toda la subzona las sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y las sometidas a Licencia Ambiental (LA) según los Anexos I y II de la misma norma de referencia.

e) Adicionalmente para el uso ganadero se establece la siguiente condición:

Se deberá mantener el 75% de la parcela libre de edificación o construcción con uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

2. Actividades extractivas.

Se permiten construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Únicamente se admitirán las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.

3. Actividades terciarias o de servicios

Las condiciones particulares para los usos permitidos dentro de este grupo son las siguientes:

- a) Se permite los establecimientos de alojamiento turísticos y de restauración (artículo 197.f.1º de la LOTUP) siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso agrícola. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- b) Se permiten los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura (artículo 197.f.2º de la LOTUP), se permiten con las siguientes condiciones particulares:
 - Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
 - En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo E, con las condiciones generales relacionadas para este tipo de construcciones, estando admitidas el resto de actividades recreativas y de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura incluidas en el grupo relacionado en el artículo 197 f.2º de la LOTUP. En particular se admiten las actividades relacionadas en este punto cuando el objeto sea la restauración de un espacio degradado.

- Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.
 - Se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP.
- c) Se permiten los campamentos de turismo o instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico relacionadas en el artículo 197.f.3º de la LOTUP siempre y cuando sean compatibles con los riesgos territoriales del ámbito. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- d) Se permiten las actividades relacionadas en el artículo 197 f) 4º de la LOTUP, siguientes:
- Actividades culturales y docentes de los grupos definidos como B y D y cuyo contenido verse sobre los valores ambientales de la marjal, se realice sobre construcción existente o ampliación de ésta y sean compatibles con la peligrosidad por inundabilidad en la zona.
 - Explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP, y sean compatibles con la peligrosidad por inundabilidad en la zona.
- e) Se permiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6º de la LOTUP que preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes, o trazados de otras infraestructuras.

Artículo 9.8.6. Condiciones en la subzona ZRP-NA-MU-3 Fileta Almalafa

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.

- a) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola de tipo intensivo quedan permitidas únicamente las no sometidas a evaluación ambiental según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
- b) Se establecen las siguientes condiciones adicionales para edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, exceptuando las del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:
1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2% de la parcela.
 3. La altura máxima para edificación cerrada y techada se establece en 1 planta.
 4. Se debe mantener el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 5. Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.

c) Se establecen las siguientes condiciones adicionales para edificaciones, construcciones e instalaciones del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:

1. Parcela mínima: 10.000 m².
2. La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 5 % de la parcela.
3. La altura máxima se establece en 1 planta.
4. El 75% de la parcela se deberá mantener libre de edificación o construcción, manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

d) En cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso ganadero de tipo intensivo quedan únicamente permitidas las sometidas al régimen de Declaración Responsable Ambiental (DRA) o Comunicación de Actividades Inocuas (CAI) según el Anexo III de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades. Están prohibidas en toda la subzona las sometidas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y las sometidas a Licencia Ambiental (LA) según los Anexos I y II de la misma norma de referencia.

e) Adicionalmente para el uso ganadero se establece la siguiente condición:

Se deberá mantener el 75% de la parcela libre de edificación o construcción con uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

2. Actividades extractivas.

Se permiten construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Únicamente se admitirán las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.

3. Actividades terciarias o de servicios

Las condiciones particulares para los usos permitidos dentro de este grupo son las siguientes:

a) Se permite los establecimientos de alojamiento turísticos y de restauración (artículo 197.f.1º de la LOTUP) siempre que se realicen sobre una construcción existente o estén vinculados al uso agrícola. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.

b) En cuanto a los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura (artículo 197.f.2º de la LOTUP), se permiten con las siguientes condiciones particulares:

- Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en las condiciones generales que, para todos los usos, se establecen en estas NNUU.
- En cuanto al tipo de centros deportivos únicamente están admitidos los definidos como del tipo E, con las condiciones generales relacionadas para este tipo de construcciones, estando admitidas el resto de actividades recreativas y de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura incluidas en el grupo relacionado en el artículo 197.f.2º de la LOTUP. En particular se admiten las actividades relacionadas en este punto cuando el objeto sea la restauración de un

espacio degradado.

- Para los deportes relacionados con el motor u otro tipo de actividades que puedan resultar molestas a la población se garantizará que el emplazamiento cumpla una distancia mínima de 1.000 m. a zonas ZUR o ZND de tipo residencial.
 - Se permiten las explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 2º del Artículo 197.f) de la LOTUP.
- c) Se permiten los campamentos de turismo o instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico relacionadas en el artículo 197.f.3º de la LOTUP siempre y cuando sean compatibles con la peligrosidad por inundabilidad en la zona. Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- d) En cuanto a las actividades relacionadas en el artículo 197. f) 4º de la LOTUP, únicamente se permiten:
- Actividades culturales y docentes de los grupos definidos como B y D y cuyo contenido verse sobre los valores ambientales de la marjal, se realice sobre construcción existente o ampliación de ésta y sean compatibles con la peligrosidad por inundabilidad en la zona.
 - Explotaciones donde se concentren animales de forma permanente con un fin que se pueda englobar dentro de los definidos en el punto 4º del Artículo 197.f) de la LOTUP y sean compatibles con la peligrosidad por inundabilidad en la zona.
- e) Se permiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6º de la LOTUP que preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes.

Artículo 9.8.7. Condiciones en la subzona ZRP-NA-MU-4 Bovalar - Magdalena.

Las condiciones particulares establecidas para los usos y aprovechamientos de carácter excepcional que se permiten en la subzona de ordenación son:

1. En las áreas de amortiguación de impactos del Paraje Natural Municipal de la Magdalena y del Parque Natural Desert de les Palmes se atenderá lo especificado en los artículos 18 y 19 de la sección natural del Catálogo de Protecciones.
 2. Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales y sus correspondientes actividades complementarias.
- a) Se establecen las siguientes condiciones para edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, exceptuando las del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:
1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2% de la parcela.
 3. La altura máxima para edificación cerrada y techada se establece en 1 planta.
 4. Se mantendrá el 75% de la parcela libre de edificación o construcción, manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

5. Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- b) Se establecen las siguientes condiciones para edificaciones, construcciones e instalaciones del tipo vivero de plantas ornamentales y/o frutales:
 1. La altura máxima para edificación cerrada y techada se establece en 1 planta.
 2. Se mantendrá el 50% de la parcela libre de edificación o suelo sellado o transformado y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- c) Se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas al uso forestal, siempre que justifiquen su necesario emplazamiento en la subzona con fines de mantenimiento y conservación o frente a plagas y enfermedades de la Zona Protegida Natural de Interés Municipal Monte (ZRP- NA- MU 1) por proximidad con ella.

3. Vivienda aislada y unifamiliar.

Se permite la vivienda aislada y familiar con las siguientes condiciones:

- En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima exigible de 20.000 m².
- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 2% de la superficie de la finca rústica.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 1 % de la superficie de la finca rústica donde se realice.

4. Actividades extractivas.

- a) No están permitidas las actividades extractivas de estos recursos, a excepción de las denominadas graveras, teniendo en cuenta los cauces existentes en la zona.
- b) Se permiten construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando se justifique, mediante estudio de alternativas que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente. Se admitirán, en todo caso, las relacionadas con las actividades extractivas permitidas dentro de la subzona.
- c) Atendiendo a la proximidad de esta zona con la ZRP-NA-MU-1, si procede, se admitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de las explotaciones permitidas en la zona ZRP-NA-MU-1, que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural, siempre y cuando no se puedan o no convenga emplazar en la misma subzona donde se obtiene la materia prima.

Se deberá justificar mediante estudio de alternativas, que su emplazamiento es el más integrado paisajísticamente atendiendo a la gran visibilidad de toda la subzona.

Para la justificación del emplazamiento de este tipo de construcciones se seguirá lo indicado para las explotaciones situadas en la subzona ZRP- NA- MU- 1, esto es, se debe realizar un estudio de visuales incorporado al estudio de alternativas que permita definir el impacto causado por la alternativa finalmente elegida y establecer medidas correctoras al mismo.

Además, para este tipo de instalaciones se fijan las siguientes condiciones particulares:

- Estas instalaciones deberán estar emplazadas a una distancia no mayor de 500 m del origen de la materia prima y no menor de 1000 m de uso residencial.
- No se permitirá el uso residencial a una distancia de 1000 m medidos desde el borde

externo de la instalación construida. No se permitirá, igualmente, la construcción de las instalaciones anteriormente referidas a menos de 1000 m de núcleo de población.

5. Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural

Se permiten actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima estando ésta relacionada con el uso agropecuario o forestal de los terrenos. Para estas, se establecen las siguientes condiciones:

- Parcelas de perímetro ininterrumpido con una superficie mínima de 20.000 m².
- El 75% de la parcela libre de edificación o construcción y mantenerse en uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Distancia mínima a lindes de parcela 25 m.
- Una planta y 5 m para edificación cerrada y techada y entendiéndose que pudiera superarse esta altura justificadamente en el caso de construcciones que fueran necesarias por la propia actividad.

6. Actividades terciarias o de servicios

a) Se admiten establecimientos de alojamiento turístico y restauración con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.1 de la LOTUP y para los que se disponen las siguientes condiciones adicionales:

1. Se primará la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Cuando concurra esta circunstancia se exceptuará el requisito de distancia mínima y de parcela mínima.
2. Cuando no concurra la circunstancia anterior, máximo 2 plantas.

b) Se admiten centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura con las condiciones establecidas en el artículo 197.f.2 de la LOTUP, exceptuando en el área de 500 m. establecida como de amortiguación de impactos alrededor del espacio protegido del Paraje Natural Municipal.

Si las actuaciones tienen como fin la recuperación de un espacio degradado por actividades extractivas se exceptuará la condición para el emplazamiento anteriormente indicada.

c) Se permiten actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.4º de la LOTUP y con los siguientes condicionantes adicionales:

1. Se permiten en parcela con superficie mínima de 20.000 m² y ocupación máxima del 25% de la parcela, considerando todo el suelo sellado o transformado, dejando el resto en su estado agrícola, forestal o natural.
2. Máximo 1 planta.
3. Distancia a lindes de parcela 100 m.
4. El emplazamiento exceptuará el área de 500 m. establecida como de amortiguación de impactos alrededor del espacio protegido del Paraje Natural Municipal.

Si las actuaciones tienen como fin la recuperación de un espacio degradado por actividades extractivas se exceptuará la condición para el emplazamiento anteriormente indicada.

d) Se permite, como excepción, el tratamiento de residuos vegetales dentro de las actividades relacionadas en el 197.f.5º de la LOTUP, no permitiéndose las demás relacionadas en este

punto.

- e) Se permiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6º de la LOTUP que preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes.
- f) Las instalaciones propias de la modernización de las explotaciones incluyendo las propias de regadíos y tratamientos contra plagas y enfermedades para utilizar las mejores técnicas disponibles no tendrán restricciones en esta clase de suelo salvo las mínimas que establezca la legislación sectorial.

Capítulo IX. Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF)

Artículo 9.9.1. Objeto y aplicación

1. Zona protegida por contener los dominios públicos de los cauces, carreteras y redes de transporte (ZRP-AF-CA, ZRP-AF-CR, ZRP-AF-TR). Estas, y el resto de afecciones están reguladas en el Capítulo II del título IV de estas NNUU. Se recogen en los planos de ordenación de la serie G.

Título X. Edificaciones y usos existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente

Artículo 10.1. Edificios en situación de inadecuación

1. Son las edificaciones, construcciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que, bien por sí mismas o por los usos a los que sirven, no se adecuan a las determinaciones del planeamiento vigente.
2. En relación con estas edificaciones, el presente Plan General Estructural distingue las siguientes situaciones:
 1. Fuera de ordenación
 2. Inadecuación sustantiva.
 3. Inadecuación diferida.
 4. Inadecuación circunstancial
 5. Inadecuación adjetiva.
3. Todo ello, sin perjuicio de las acciones que procedan en caso de que se trate de actos de edificación o uso sin las autorizaciones que correspondan.

Artículo 10.2. Fuera de ordenación

Definición

Se consideran fuera de ordenación:

- A) Los que ocupen el viario público previsto por el plan. En los casos en que el planeamiento señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán la consideración de fuera de ordenación por esta razón, siempre y cuando la afección señalada sea, cualitativa y cuantitativamente, poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.
- B) Los que ocupen otras reservas de suelo con destino dotacional público, salvo que puedan armonizar con la dotación de que se trate y sean reutilizables al servicio de dicho uso y, en el caso de zonas verdes o espacios libres públicos, ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- C) Los que el planeamiento pueda declarar expresamente en esta situación.

Obras permitidas

En ellos únicamente se permiten obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y

ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad y sin superar el límite del deber normal de conservación definido en el Art. 181.3 de la LOTUP, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las necesidades del propietario, pero no reformas que excedan lo anterior, ni su completa reconstrucción, ni su ampliación, ni su consolidación estructural, que determina su vida útil, salvo algún elemento puntual que requiera refuerzo o reparación. Estas limitaciones no impedirán usar y disfrutar lícitamente de la edificación incurso en dicha situación durante su vida útil, ni cambios a usos o actividades permitidos en su Zona, siempre que no impliquen obras que excedan de las permitidas conforme a este punto.

Artículo 10.3. Inadecuación sustantiva

Definición

Se encuentran en esta situación:

- 1) Los edificios, construcciones e instalaciones con exceso de volumetría respecto de la permitida por la ordenanza de aplicación que les corresponda y cuya configuración y ubicación atente contra elementos del patrimonio cultural, natural o paisajístico recogidos en el Catálogo de Protecciones. Quedan comprendidos en este supuesto aquellos que no armonicen con entornos declarados o impidan la contemplación de elementos culturales, conjuntos urbanos históricos o tradicionales, entornos de recorridos escénicos, paisajes agropecuarios tradicionales y elementos naturales protegidos.
- 2) Los edificios, construcciones e instalaciones de uso industrial en suelo urbano o urbanizable donde constituyan uso no permitido.

Obras permitidas

- a) Obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las nuevas necesidades en el inmueble, pero no reformas que excedan lo anterior, ni su completa reconstrucción, ni su ampliación, ni su consolidación estructural, que determina su vida útil, salvo algún elemento puntual que requiera refuerzo o reparación
- b) Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- c) Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

Artículo 10.4. Inadecuación diferida

Definición

Se encuentran en esta situación:

- 1) Los edificios, construcciones e instalaciones en suelo urbano cuya falta de adaptación al planeamiento vigente carece de relevancia suficiente para ser considerada inadecuación sustantiva. Se incluyen en este caso aquellos edificios en los que la falta de adaptación afecte a parámetros establecidos en la ordenanza particular de la zona en que se ubiquen como (entre otros): la profundidad edificable, régimen de alturas, edificabilidad máxima, retranqueos y ocupación, bien del edificio en su conjunto o de cualquiera de sus partes.
- 2) Las construcciones de carácter industrial que se hayan implantado en suelo no urbanizable.

3) Las viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable que incumplan alguna determinación del planeamiento.

4) Otras construcciones situadas en suelo no urbanizable, con o sin uso actual, que no se encuentren en situación ruinoso o muy deteriorada.

Obras permitidas

En el supuesto 1:

- Además de las obras de mera conservación, se permitirán cualesquiera obras de reforma, incluyendo las de reparación y modernización, así como su rehabilitación integral acorde a las nuevas necesidades o nuevos usos del inmueble.
- En aquellas situaciones en que la aplicación de los parámetros de la ordenanza permita la ampliación de la edificación existente, podrá autorizarse esta, siempre que las nuevas obras no incrementen la inadecuación ya existente en el inmueble.

En el supuesto 2:

- Si la instalación se encuentra en funcionamiento, con objeto de mantener la actividad existente, se permitirán, además de las obras de mantenimiento y conservación, aquellas otras de reforma, modernización y/o acondicionamiento que precise el funcionamiento de la instalación, siempre que ello no suponga un incremento significativo (mayor del 10%) del volumen u ocupación del inmueble, y en todo caso, con renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que se hará constar en el Registro de la Propiedad antes del inicio de la obra.
- Si la instalación no se encuentra en funcionamiento, cualquier nuevo uso u obra se ajustará al PGE y la legislación vigente. Para su autorización, se podrán minorar las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En el supuesto 3:

- Previa introducción de las medidas necesarias para minimizar sus impactos negativos sobre el medio ambiente, podrán realizarse las obras permitidas en el Plan Especial o expediente mediante el que se lleve a cabo la minimización.
- En otro caso, únicamente se permiten obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, debiendo garantizar en cualquier caso la adopción de sistemas de depuración de vertidos que eviten la contaminación del subsuelo.

En el supuesto 4:

- Además de obras de mantenimiento y conservación, se permitirán las de reforma y mejora que requieran los usos permitidos por el planeamiento en la zona en que se ubiquen, pudiendo sustanciarse a través de obras provisionales o mediante la oportuna declaración de interés comunitario. Para su autorización, se podrán minorar las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En cualquiera de los supuestos anteriores se permite:

- Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

Artículo 10.5. Inadecuación circunstancial

Definición

Se encuentran en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones incluidos en ámbitos de gestión que tengan pendientes cargas urbanísticas, como la completa cesión de suelos dotacionales, aprovechamientos, reservas para vivienda protegida o la urbanización de su ámbito.

Obras permitidas

- a) Obras de mantenimiento y conservación.
- b) Previa renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra, podrán autorizarse obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que la licencia que se les otorgue lo sea para obra o actividad provisional. El plazo por el que se conceda, finalizará en la fecha de exposición al público del proyecto de reparcelación o documento de gestión del planeamiento previsto.
- c) Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- d) Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

Artículo 10.6. Inadecuación adjetiva

Definición

Se encuentran en esta situación aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética, establecidos para los elementos de fachada, que se regulen en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Pormenorizada que, no constituyendo superficie útil, sean visibles desde la vía pública, y tengan un carácter ornamental y/o secundario.

Obras permitidas

- Si la solicitud de obras se refiere a la parte del inmueble que contiene la inadecuación, habrá de subsanarse ésta, (eliminando o modificando el elemento inadecuado) con carácter simultáneo a la ejecución de las obras; salvo que se tratara de realizar únicamente obras de mantenimiento y mera conservación.
- Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

Artículo 10.7. Cumplimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento

La demolición de una edificación que se halle en cualquiera de las situaciones de inadecuación definidas en los artículos anteriores determinará la aplicación plena del planeamiento vigente a las obras y actividades de nueva implantación.

Título XI. El desarrollo y la ejecución del Plan General Estructural

Capítulo I. El desarrollo del Plan

Artículo 11.1.1. El Plan de Ordenación Pormenorizada.

- 1.** El presente PGE se desarrollará mediante el Plan de Ordenación Pormenorizada, que a su vez podrá completarse con los demás instrumentos señalados en el Art. 14.2.b de la LOTUP.
- 2.** El Plan de Ordenación Pormenorizada incluirá, conforme al Art. 35 de la LOTUP:
 - a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural.
 - b) La red secundaria de dotaciones públicas.
 - c) La delimitación de subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación que incluirán su edificabilidad, forma y volumen.
 - b) La regulación de los usos pormenorizados del suelo de cada subzona.
 - c) Las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados.
 - d) Las normas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.
 - e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo.
 - f) La fijación de alineaciones y rasantes.
 - g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
 - h) La delimitación de unidades de ejecución.
 - i) La delimitación de ámbitos de actuación en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 3.** La Ordenación Pormenorizada tomará en consideración los objetivos, criterios y determinaciones del Plan General Estructural y de los estudios sectoriales que lo acompañan.

Artículo 11.1.2. Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural

- a. En desarrollo, complemento, e incluso modificación de la ordenación prevista, podrán formularse Planes Especiales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Del mismo modo, podrán aprobarse Ordenanzas Municipales, que sirvan para complementar la ordenación en los aspectos que resulten necesarios. Estos instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a las determinaciones de carácter estructural y a los criterios de ordenación que incorporan las fichas de planeamiento.

- b. También podrán tramitarse modificaciones puntuales de los planes, mediante el procedimiento seguido para su aprobación, previsto en la legislación vigente. La ordenación pormenorizada resultante deberá mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la legislación vigente
- c. Podrán promoverse Planes de Reforma Interior para ordenar pormenorizadamente determinados ámbitos, conforme a lo establecido en el artículo 40 de la LOTUP. Cuando el Plan de Reforma Interior deje en situación de fuera de ordenación edificaciones o construcciones preexistentes, deberá fijar un régimen transitorio en cuanto a usos e intervenciones permitidas. Este régimen seguirá los criterios establecidos en el título correspondiente de estas Normas Urbanísticas. El Plan de Ordenación Pormenorizada podrá contemplar la delimitación, en suelo urbano, de zonas consolidadas por la edificación, en las que se estimen conveniente la elaboración del planes de reforma interior, que reordenen las edificaciones y usos existentes, como por ejemplo en la zona de la marjalería.
- d. Los Planes Especiales podrán cubrir cualquiera de los objetivos enunciados en el artículo 43 de la LOTUP.

El PGE recoge el ámbito delimitado en el "*Plan Especial para la ordenación y el tratamiento de las riberas del cauce del Río Seco*" que ha sido aprobado con fecha 12 de abril de 2019.

Así mismo podrán desarrollarse Planes Especiales para la minimización del impacto ambiental, en los ámbitos que se delimiten al efecto, abarcando los núcleos residenciales existentes en suelo no urbanizable.

- e. La Ordenación Pormenorizada de los Sectores de Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales. Su ordenación integrará los elementos de la red primaria incluida en ellos y se adaptará a las condiciones ambientales del ámbito, en particular a la topografía, la estructura parcelaria, la vegetación y los cursos de agua, evitando en lo posible su alteración.

Para establecer la ordenación pormenorizada el plan parcial tendrá en cuenta las condiciones contenidas en el título "zonas de nuevo desarrollo" de estas Normas Urbanísticas. Cuando en el ámbito que se pretende ordenar existan edificaciones que resulten compatibles con el uso y tipología del sector, se aplicarán, en la ordenación y gestión del sector, las disposiciones sobre áreas "semiconsolidadas" contenidas en la LOTUP.

El desarrollo del sector deberá contribuir a la ejecución de los Programas de Paisaje señalados en el Plan.

Artículo 11.1.3. Iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo

- 1. Con carácter general, será el ayuntamiento el encargado de formular las propuestas de ordenación de planes de desarrollo. La iniciativa particular en la formulación de estos planes, se ejercerá en los términos previstos en la legislación vigente.
- 2. La iniciativa para su modificación puntual será del Ayuntamiento o, en su caso, de la Administración Autonómica competente, justificándose, en todo caso, el interés general de la misma.
- 3. Los particulares podrán formular documentos de propuesta de modificación puntual, mediante

la presentación de avances de planeamiento. Esta propuesta no vincula al Ayuntamiento que, en todo momento, se reserva la facultad de promover o no de oficio la modificación puntual e, incluso, variar el alcance de la mejora, atendiendo a la mejor satisfacción del interés general.

Artículo 11.1.4. Ordenación de los suelo urbanizables

La ordenación pormenorizada en cada sector se hará respetando los criterios establecidos en este PGE: uso característico, IEB (que tendrá que estar comprendido en el intervalo establecido en este documento), densidad residencial, sistema de ordenación, porcentaje mínimo de viviendas protegidas, porcentaje mínimo de usos terciarios en los sectores residenciales y cualquier otro criterio que se deduzca de las fichas de sectores o del contenido de estas Normas Urbanísticas.

En los sectores de suelo urbanizable el PGE establece el Índice de Edificabilidad Bruta mediante una horquilla de valores que varían en función del uso global dominante y del rango de densidad en el caso del uso residencial.

DENOMINACIÓN	HORQUILLA EDIFICABILIDAD		
	IEB MAXIMO (m2t/m2tuc)	IEB MEDIO (m2t/m2tuc)	IEB MÍNIMO (m2t/m2tuc)
SR-Rio Seco *	0,80		
SR-Censal	1,00	0,85	0,70
SR-Tombatossals			
SR-Borriolench			
SR- Río de la Plata			
SR-Enrique Gimeno			
SR-Camp de Morvedre			
SR- Cremor	0,70	0,55	0,40
SR-Morterás-Cubos			
SR- Saboner			
SR- Salera			
SR-Mérida			
SR-Pozo la Alegría			
SR-Senillar	0,40	0,33	0,25
SR-Litoral			
SR-La Joquera			
SR-Mestrets			
ST- Estepar (1) (2)	0,70	0,60	0,50
ST- Lourdes			
ST-Hermanos Bou			
ST-Avenida del Mar			
ST- Almazán			
S(T+R)- Cassanya (1) (2)			
SI- La Pedrera	0,70	0,60	0,50
SI- Catalá			
SI- Giner			
SI- Pi Gros			
SI- Avenida Valencia			
SI- Plataforma logística	0,50	0,40	0,30
SI-Carretera Grao-Almassora			

*Según ordenación pormenorizada aprobada.

En aquellos sectores en los que existan edificaciones que resulten compatibles con la ordenación, el uso y la tipología del sector, se aplicarán las determinaciones relativas a las situaciones semiconsolidadas previstas en la LOTUP, delimitando las superficies de parcela que quedarán vinculadas a las edificaciones y no formarán parte de la superficie del sector a efectos de calcular aprovechamientos y estándares dotacionales.

Artículo 11.1.5. Reajustes de las determinaciones del plan

1. Los Planes o Proyectos que desarrollen las determinaciones del presente Plan podrán redelimitar las áreas establecidas en el mismo para una mejor adecuación a sus valores ambientales o a condiciones más idóneas para su desarrollo conforme a las previsiones del Plan, sin alterar los aprovechamientos urbanísticos de las áreas que lo tuvieran establecido. Estas redelimitaciones se deberán tramitar mediante las figuras de planeamiento correspondientes, con arreglo a la LOTUP.
2. Los límites de las Áreas de Reparto, Áreas Urbanas Homogéneas, Sectores, Zonas, Unidades de Ejecución y Alineaciones y, en consecuencia, los valores del Aprovechamiento Tipo y el Aprovechamiento Promedio establecidos por el Plan, podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la elaboración de Planes de desarrollo y Programas, pudiendo con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones con respecto a las contenidas en el Plan. Cuando la alteración de las determinaciones gráficas del Plan por necesidad de Ajuste de Límites suponga variaciones superiores al 7% de la misma magnitud medida en los planos de Ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.
3. En la fase de gestión del sector podrá recalcularse el aprovechamiento tipo otorgado por el Plan con motivo de las variaciones que se puedan haber producido en factores determinantes de su definición como pueden ser: una nueva medición de la superficie del sector; diferente superficie de la red primaria adscrita o del suelo dotacional existente afectado a su destino. En este supuesto, se procurará el mantenimiento de los derechos de aprovechamientos otorgados por el Plan a los terrenos incluidos

Capítulo II. La ejecución del Plan

Artículo 11.2.1. Unidades de ejecución

Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y urbanización conjunta. No obstante podrían dividirse siempre que se justifique que se mantiene un adecuado equilibrio de beneficios y cargas además de que existe autonomía de cada una de las partes para conectar adecuadamente con las redes de servicios existentes en el entorno. La ejecución del Plan puede realizarse a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas. Cualquier unidad de ejecución delimitada en el plan se podrá acometer mediante actuación integrada o aislada, siempre que en su momento se den las circunstancias que lo posibiliten.

Artículo 11.2.2. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas

1. La actuación aislada es la que tiene por objeto la edificación de solares o la rehabilitación de edificios , así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertir las parcelas en solares, conectándolas con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.
2. El Plan se ejecutará mediante actuaciones aisladas en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el suelo, estando o no edificado, cuenta con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, o puede llegar a contar con ellos sin otras obras que la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.
 - b) Para la ejecución de dotaciones públicas que no estén incluidas o adscritas a ningún ámbito de gestión a efectos de su obtención, así como demás supuestos recogidos en la legislación vigente.
3. La actuación aislada supone la edificación o rehabilitación de las parcelas afectadas, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirlas en solar. Su ámbito físico necesariamente deberá incluir el ámbito vial de servicio de la parcela que deberá cederse al ayuntamiento para dotar a la parcela de la condición de solar.
4. La ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas podrá realizarse a través de las siguientes fórmulas:
 - Licencia de edificación, y en su caso de urbanización simultánea para convertir las parcelas en solar.
 - Programa para el desarrollo de una actuación aislada, en los supuestos previstos en la legislación urbanística.
 - Transferencias o reservas de aprovechamientos urbanístico.
 - Expropiación forzosa.

Artículo 11.2.3. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas

1. La actuación integrada es la que comporta la gestión y urbanización conjunta de una o varias unidades de ejecución. Cualquier unidad de ejecución delimitada en el plan se podrá acometer mediante actuación integrada o aislada, siempre que en su momento se den las circunstancias que lo posibiliten.
1. El Plan de Ordenación Pormenorizada preverá la ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas cuando ello sea necesario para conectar las parcelas resultantes con la urbanización existente en su entorno; cuando estima que es necesaria esta forma de ejecución para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización o cuando no existe ningún grado de urbanización preexistente en el entorno.
2. Se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución sobre suelo urbano consolidado para adscribir los terrenos al régimen de las actuaciones integradas en los casos previstos en la legislación aplicable.

3. En aquellos ámbitos de suelo urbano en los que el Plan difiere su ordenación, el planeamiento derivado deberá identificar aquellas áreas que deban ejecutarse mediante actuaciones conjuntas para garantizar la adecuada integración con las infraestructuras existentes en el entorno, pudiendo identificar asimismo, las parcelas o ámbitos que queden sometidas al régimen de actuación aislada.

Artículo 11.2.4. Ejecución del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ejecutará, por lo general, mediante actuaciones integradas. Las actuaciones integradas, se gestionarán de forma habitual, mediante reparcelación salvo acuerdo contrario en el momento de acordarse su programación.
2. Se computará el aprovechamiento objetivo resultante de la ordenación contenida en el plan parcial o documento de ordenación pormenorizada de cada sector, deducido de las edificabilidades resultantes de las distintas ordenanzas particulares que se apliquen dentro de su ámbito

Para homogeneizar los distintos usos y tipológicas que puedan darse dentro del ámbito del sector se hará un estudio de comparación de los rendimientos económicos que resulten de los distintos usos del suelo y tipologías de la edificación prevista en él, obteniendo con ello los coeficientes de ponderación que se aplicarán para obtener la edificabilidad homogeneizada, a efectos de proceder a un equilibrio en el reparto de beneficios y cargas, en el proyecto de reparcelación correspondiente.

3. En los sectores de suelo urbanizable, los planes parciales podrán sujetar al régimen de actuación aislada, a la parcela urbanísticamente vinculada a edificaciones previamente consolidadas, que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización.

Artículo 11.2.5. Criterios a tener en cuenta en la adjudicación de Programas para el desarrollo de actuaciones

Para la adjudicación de programas, además de las mejoras indicadas en la legislación de rango superior y siempre de conformidad con la legislación vigente, se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones (siempre sin cargo a los propietarios de su ámbito):

- a) El compromiso del urbanizador a destinar mayor parte de los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- b) La cesión de suelos dotacionales o protegidos por sus valores ambientales o culturales, además de los establecidos por el planeamiento para la Actuación.
- c) La mejor contribución a la ejecución de Programas de Paisaje conforme a lo establecido al respecto en el Estudio de Paisaje y en los Proyectos para su desarrollo que apruebe el Ayuntamiento.
- d) La implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua (como la reutilización de aguas pluviales y residuales o sistemas de riego por goteo, microirrigación o aspersores) o de energía (como el empleo de luminarias de bajo consumo o de energías renovables, o reduzcan el transporte motorizado).
- e) Las que faciliten la conservación de la urbanización (como el empleo de sistemas de riego por goteo o de limpieza de viales, materiales de mayor durabilidad o la adaptación de las infraestructuras a las necesidades futuras).
- f) Las que mejoren la conexión e integración con su entorno, urbano y rústico.

- g) Las que contribuyan a la reutilización y, en su defecto, el reciclaje de los residuos generados en obra.

Capítulo III. Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.

Artículo 11.3.1. Área de reparto y aprovechamiento tipo

a) Caso general

En el suelo urbanizable, el PGE establece que cada sector constituirá un área de reparto junto con la parte de Red Primaria que, en su caso, se le adscribe para su obtención.

La superficie de Red Primaria que habrá de adscribirse al sector, para formar el área de reparto, dependerá de la edificabilidad efectivamente materializada u ordenada en el documento de ordenación pormenorizada correspondiente a ese sector, de forma tal que el aprovechamiento tipo resultante se mantenga dentro de la horquilla de variación (30%) calculada en el cuadro que consta en el artículo 11.3.7.

b) En algunos casos los sectores tienen la Dotación de Red Primaria que les corresponde, ya incluida en su superficie computable. En estos casos, que están señalados expresamente, el área de reparto está constituida por el propio sector.

Artículo 11.3.2. Sectores con Red Primaria adscrita

A los efectos de la delimitación de áreas de reparto, cálculo de su aprovechamiento tipo y adscripción de Red Primaria en cada caso, se distinguen los siguientes bloques de sectores de suelo urbanizable, atendiendo a su uso global o dominante y al rango de densidad en el uso residencial.

Bloque A: SECTORES DE USO RESIDENCIAL, DENSIDAD ALTA.

SR-Censal

SR-Tombatossals

SR-Borriolench

SR-Río de la Plata

SR-Enrique Gimeno

SR-Camp de Morvedre

Bloque B: SECTORES DE USO RESIDENCIAL, DENSIDAD MEDIA.

SR-Cremor

SR-Morterás-Cubos

SR-Saboner

SR-Salera

SR-Mérida

Bloque C: SECTORES DE USO RESIDENCIAL, DENSIDAD BAJA.

SR-Senillar

SR-Litoral

Bloque D: SECTORES DE USO TERCIARIO.

ST-Estepar

ST-Lourdes

ST-Hermanos Bou

ST-Almazán

S(T+R)-Cassanya

Bloque E: SECTORES DE USO INDUSTRIAL.

SI-La Pedrera

SI-Catalá

SI-Giner

SI-Pí Gros

SI-Avda. Valencia

Bloque F: SECTORES LOGÍSTICOS.

SI-Plataforma logística

SI-Carretera Grao-Almazora

Artículo 11.3.3. Coeficiente de ponderación

En base a un Estudio de Mercado se puede obtener información y referencias en cuanto a los valores que pueden considerarse adecuados a la hora de establecer una proyección en el posible desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del Plan General.

El análisis del estudio de mercado arroja datos particulares de los que se deduce una relación entre los valores de repercusión de suelo de los diferentes sectores dentro de cada bloque, a efectos de obtener un coeficiente de ponderación de la edificabilidad proyectada en cada sector.

DENOMINACIÓN	COEF. PONDERACION
SR-Censal	1,00
SR-Tombatossals	0,4863
SR-Borriolench	0,6575
SR- Río de la Plata	0,8973
SR-Enrique Gimeno	0,6575
SR-Camp de Morvedre	0,6575
SR- Cremor	-
SR-Morterás-Cubos	0,5868
SR- Saboner	0,5868
SR- Salera	1,00
SR-Mérida	0,5868
SR-Pozo la Alegría	-
SR-Senillar	1,00
SR-Litoral	1,00
SR-La Joquera	-
SR-Mestrets	-
ST- Estepar (1) (2)	0,8077
ST- Lourdes	0,8077
ST-Hermanos Bou	1,00
ST-Avenida del Mar	-
ST- Almazán	1,00
S(T+R)- Cassanya (1) (2)	0,8077
SI- La Pedrera	0,7115
SI- Catalá	0,7115
SI- Giner	0,7115
SI- Pi Gros	1,00
SI- Avenida Valencia	1,00
SI- Plataforma logística	1,00
SI-Carretera Grao-Almassora	1,00

Artículo 11.3.4. Elementos de la Red Primaria, a adscribir a los sectores de suelo urbanizable

La adscripción de las superficies de la Red Primaria a los distintos sectores de suelo urbanizable, se hará de acuerdo con el siguiente criterio:

Sectores	Elemento Red Primaria	Sup (m ²)
Bloque A	Parque Almalafa	124.721
Bloque B	Parque Marjal	72.220
Bloque C	Parque Senillar	32.815

Bloque D	Ampliación Hospital General	30.731
	Equipamiento múltiple Hospital General	10.302
Bloque E	Equipamiento múltiple Chencho	58.743
	Equipamiento múltiple Fernando el Católico	16.926
Bloque F	Estación depuradora	56.805
	Equipamiento múltiple Serrallo norte	6.921
	Equipamiento múltiple Serrallo sur	26.126
	Ampliación Parque Molí la Font	59.591

Artículo 11.3.5. Cuadro resumen. Casuística

SECTORES	SUP. COMPUT. (m2s)	HORQUILLA EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)			COEF. POND.	APOVECHAMIENTO (m2tuc/m2s)			REPARTO RED PRIMARIA ADSCRITA con APROV. MEDIO (m2s)		
		IEB MAXIMO	IEB MEDIO	IEB MINIMO		MAXIMO	MEDIO	MINIMO	Con IEB MAXIMO	Con IEB MEDIO	Con IEB MINIMO
SR-Rio Seco	-	1,00	0,85	0,70	-	0,5906	0,5180	0,4543	-	-	-
SR-Censal	149.396				1,0000				139.001	95.742	52.482
SR-Tombatossals	46.298				0,4863				-2.835	-9.354	-15.874
SR-Borriolench	125.390				0,6575				33.770	9.896	-13.978
SR-Río de la Plata	33.751				0,8973				24.709	15.940	7.171
SR-Enrique Gimeno	70.450				0,6575				18.973	5.560	-7.854
SR-Camp de Morvedre	87.914				0,6575				23.677	6.938	-9.800
SR-Cremor	-	0,70	0,55	0,40	-	0,3674	0,3222	0,2826	-	-	-
SR-Morteras-Cubos	65.013				0,5868				17.862	103	-17.656
SR-Saboner	46.329				0,5868				12.729	74	-12.582
SR-Salera	101.664				1,0000				119.198	71.870	24.543
SR-Mérida	108.580				0,5868				29.833	173	-29.487
SR-Pozo La Alegría	-				-				-	-	-
SR-Senillar	189.577	0,40	0,33	0,25	1,0000	0,3400	0,2982	0,2615	64.748	20.241	-30.624
SR-Litoral	117.765				1,0000				40.221	12.574	-19.023
SR-La Joquera	-				-				-	-	-
SR-Mestrets	-				-				-	-	-
ST-Estepar (1) (2)	71.609	0,70	0,60	0,50	0,8077	0,5428	0,4760	0,4175	13.439	1.289	-10.861
ST-Lourdes	36.315				0,8077				6.815	654	-5.508
ST-Hermanos Bou	92.437				1,0000				43.486	24.069	4.651
ST-Avenida del Mar	-				-				-	-	-
ST-Almazán	50.943				1,0000				23.966	13.265	2.563
S(T+R)-Cassanya (1) (2)	97.633				0,8077				18.322	1.757	-14.808
SI-La Pedrera	146.647	0,70	0,6	0,50	0,7115	0,4583	0,4019	0,3525	35.079	9.118	-16.843
SI-Catalá	81.924				0,7115				19.597	5.094	-9.409
SI-Giner	115.419				0,7115				27.609	7.176	-13.256
SI-Pi Gros	34.149				1,0000				25.324	16.828	8.332
SI- Avenida Valencia	76.002				1,0000				56.362	37.453	18.544
SI-Plataforma Logística	1.725.347	0,50	0,40	0,30	1,0000	0,5871	0,3794	0,4516	93.724	548.492	-361.044
SI-Ctra. Grao-Almassora	1.025.723				1,0000				55.719	326.080	-214.641

Respecto a la superficie de Red Primaria que deberá adscribirse a cada sector en el momento de su desarrollo, en el cuadro se identifica el elemento o elementos (RP) asignados a cada bloque; además en el cuadro se refleja para cada sector, la cuantificación de la superficie que correspondería a un IEB medio y a un aprovechamiento tipo medio.

La cuantificación de la superficie que definitivamente se adscriba a cada sector quedará determinada en el momento de su desarrollo, en función de la edificabilidad efectivamente materializada (u ordenada), de forma que el aprovechamiento tipo resultante se mantenga dentro de la horquilla de variación (30%) calculada en el cuadro adjunto. Si en el sector se distribuyera una edificabilidad mayor, se incrementaría la superficie de Red Primaria, en lo necesario para mantener el aprovechamiento tipo en valores que no superen la media del intervalo.

Cuando se produjeran aprovechamientos tipo por encima de los valores medios de cada bloque, o cuando la superficie resultante a adscribir exceda de un elemento completo de la Red Primaria, y si no se dan otros intereses de equipamiento para la ciudad, el ayuntamiento podrá imponer la obligación de compensar en el desarrollo del sector de que se trate, reservas de aprovechamiento de otros propietarios que se hubieran efectuado en planeamientos anteriores, con motivo de la cesión y ejecución de otros elementos de la Red Primaria.

Si la cuantificación de la superficie a adscribir no alcanza la de un elemento completo de la Red Primaria, deberá concretarse en una superficie continua y funcional para el uso al que se destine. Su localización concreta será la determinada de acuerdo con los criterios técnicos municipales

Artículo 11.3.6. Área de reparto y aprovechamiento tipo en unidades de ejecución en suelo urbano

- 1.** El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá establecer Unidades de Ejecución en los ámbitos para los que se prevea su urbanización mediante actuaciones que resulten técnicamente autónomas, incluyendo las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación, a fin de garantizar su ejecución con la coherencia y calidad establecidas. El procedimiento de obtención del suelo dotacional necesario para ello deberá quedar establecido en el Programa que la desarrolle.
- 2.** Las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano constituirán, cada una, un área de reparto independiente junto con el suelo dotacional que le sea adscrito para su ejecución.
- 3.** En el suelo urbano sometido a operaciones de renovación urbana o reforma interior, el planeamiento pormenorizado establecerá las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo correspondientes a los terrenos que ordene.
- 4.** Las nuevas áreas de reparto que se generen con ocasión de la delimitación de nuevas unidades de ejecución, podrán incluir elementos de la red primaria de dotaciones públicas para garantizar su obtención y equilibrar su aprovechamiento tipo.
- 5.** Las Unidades delimitadas deberán abarcar como mínimo el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar de todas las parcelas edificables en ellas, incluyendo la acera y la calzada completas de sus viales perimetrales.

Artículo 11.3.7. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano que no tenga ámbito de gestión definido

1. En suelo urbano, cuando el Plan no haya definido ningún ámbito de gestión, se identificará el área de reparto con cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.
2. El aprovechamiento tipo del suelo urbano consolidado será el que resulte del área de reparto en el que esté incluido, determinado de acuerdo con la relación existente entre la edificabilidad lucrativa permitida por el Plan y la superficie del área de reparto uniparcelaria.
3. Los terrenos calificados como dotacional público clasificados como suelo urbano y no incluidos en ningún área de reparto, podrán ser objeto de transferencia del aprovechamiento urbanístico que les atribuya la legislación que resulte de aplicación.

Capítulo IV. Condiciones de urbanización de los diferentes ámbitos urbanos o urbanizables**Artículo 11.4. Condiciones de urbanización****1. Condiciones generales de urbanización**

- a) Será necesaria la autorización de los organismos competentes en dominios públicos o servidumbres afectadas, conforme a su legislación sectorial.
- b) Se deberá garantizar la conexión de todas las infraestructuras que se requieran para suministro y acceso al ámbito con las redes generales existentes, suplementando las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- c) Entre las obras de urbanización se incluirá la red de alcantarillado para aguas residuales, el sistema de evacuación de aguas pluviales y el sistema de depuración. Todas las instalaciones incluidas en las obras de urbanización de nuevas actuaciones urbanísticas deberán ser subterráneas y las obras a ejecutar contemplarán también el enterramiento de las líneas aéreas desde su conexión con las existentes hasta el mismo, asumiendo los costes que precisen, con arreglo a la legislación urbanística y a las determinaciones del presente Plan.
- d) Se deberá prever la reutilización de las aguas pluviales (y las residuales depuradas si es viable) para usos compatibles, como el riego de las zonas verdes del mismo, de las áreas ajardinadas interiores de parcelas o para la limpieza de viales.
- e) En el diseño de zonas verdes y áreas ajardinadas se procurará la conservación del arbolado y de los arbustos autóctonos existentes y el empleo, en cualquier caso, de especies vegetales propias del medio que minimicen el consumo de agua, evitando aquellas que requieran riegos frecuentes. En cualquier caso, se contemplará el sistema de riego más adecuado para su mantenimiento.
- f) Se deberá evitar en lo posible la contaminación lumínica.

- g) Se deberá contar con Programa de seguimiento durante las obras de urbanización y durante su funcionamiento, para garantizar el cumplimiento de las medidas propuestas en el Plan.

2. Condiciones para la urbanización de Unidades de Ejecución

- a) Para el desarrollo de cualquier Unidad de Ejecución se deberán cumplir las siguientes condiciones:
1. Las señaladas en sus correspondientes Fichas de Gestión.
 2. Incluir las conexiones a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación, abarcando cuantos terrenos sean necesarios para ello y las correlativas parcelas que proceda para cumplir lo dispuesto en este Artículo.
 3. La urbanización de la acera y la calzada completas de los viales perimetrales de cada Unidad deberá quedar acabada con calidad homogénea, con las condiciones que se determinen en la Ordenación Pormenorizada.
 4. El Programa deberá dar opción de incluir obras de urbanización al servicio de solares colindantes a su ámbito, repercutiendo los costes correspondientes a los solicitantes con los mismos precios unitarios y en las mismas condiciones que a los demás propietarios de la Unidad, a fin de favorecer la urbanización completa de los viales afectados.
 5. Los solares que obtengan tal condición mediante la urbanización de los viales perimetrales o de conexión necesarios podrán incluirse en la Unidad, previa aprobación de su redelimitación.
- b) Cuando los Programas de Actuación Integrada incluyan servicios extraordinarios que superen los mínimos exigidos en estas NNUU y en las Ordenanzas del POP, y sean de interés particular, su aprobación requerirá la constitución de Entidades de Conservación de carácter temporal, conformadas por los titulares de suelo en su ámbito, con objeto de garantizar la conservación de estas obras de urbanización a partir de su recepción por el Ayuntamiento hasta que la ocupación de la edificación en sus ámbitos supere el 50% del total edificable, con un máximo de 10 años, conforme al Art. 160.5 de la LOTUP, compaginando los intereses públicos con los privados derivados de la urbanización de sus suelos, facilitando el equilibrio entre ingresos y gastos de su ámbito, y contribuyendo a la sostenibilidad de la hacienda local.

HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial en los horizontes temporales a cuatro, diez y veinte años

Población.- Las hipótesis consideradas en el crecimiento de población son las que se deducen de los coeficientes previstos o (admitidos) en la ETCV. Son porcentajes elevados en comparación con otras fuentes (INE) y con los crecimientos que realmente se han producido en los últimos años.

Población equivalente.- Se obtiene aplicando un coeficiente a la población real, ponderando también las viviendas de secundarias y otros usos, a efectos del cómputo del consumo de recursos hídricos.

Número de viviendas.- Se calcula de acuerdo con la ratio establecida en la LOTUP de 2,5 hab/viv. Supera al que se obtiene dividiendo la población actual entre las viviendas principales según los últimos datos de los que se dispone (2,48 hab/viv) y al que se obtiene dividiendo la población total equivalente (indicada en el informe consultivo de la Confederación Hidrográfica del Júcar para la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria d'Infraestructures Territori i Medi Ambient, de 7 de julio de 2014) entre el total de viviendas principales y secundarias (2,40 hab/viv).

Suelo (m²) superficies que se prevén como posibles desarrollos urbanísticos, distinguiendo las de uso residencial y las destinadas a actividades económicas (industrial más terciario). En estas superficies se computan los sectores de suelo urbanizable (ZND) y las unidades de ejecución que se encuentran pendientes de desarrollo (UE).

Residencial 2.447.375 m²

Actividades económicas 3.886.109 m²

Recursos hídricos.- Expresan el incremento en el caudal de agua necesaria para abastecer a la población y el de aguas residuales generadas en cada uno de los escenarios. Partiendo de los datos facilitados por la empresa concesionaria del suministro de agua potable, FACSA, se ha calculado un consumo de agua potable por habitante equivalente y día (que en la actualidad resulta de 218 litros, y el incremento que supone en el caudal que llegaría a la EDAR Castellón de la Plana por la red de saneamiento, considerando que se mantuviera el porcentaje actual respecto al suministro conforme a los datos facilitados por la EPSAR (93%), superior al 80% habitualmente estimado en este tipo de estudios.

Secuencia de desarrollo estimada.- Trata de temporizar en los tres escenarios que establece la LOTUP (a cuatro, diez y veinte años), los crecimientos de población en consonancia con la ocupación del suelo previstos en este Plan Estructural y los recursos hídricos que se necesitan en cada caso. Los escenarios previstos son los siguientes:

Escenario a 4 años

Residencial.

Se supone un desarrollo del 25% del suelo urbano vacante, del 20% del suelo incluido en unidades de ejecución y del 10% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano vacante, de edificación directa por estar ya en zonas urbanizadas, debe desarrollarse con prioridad a las unidades, y éstas a su vez con prioridad los sectores por estar más próximas a la ciudad consolidada.

Actividades Económicas.

Se supone un desarrollo del 20% del suelo incluido en unidades de ejecución y un 6% del suelo incluido en sectores.

Las unidades, por estar más próximas a la ciudad consolidada, deben desarrollarse con prioridad a los sectores.

Escenario a 10 años

Residencial.

Se supone un desarrollo del 35% del suelo urbano vacante, del 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y del 20% del suelo incluido en sectores.

Como en el periodo anterior, el suelo urbano vacante restante, de edificación directa por estar ya en zonas urbanizadas, debe desarrollarse con prioridad a las unidades, y éstas a su vez con prioridad los sectores por estar más próximas a la ciudad consolidada, aunque se van equilibrando por estar ya desarrolladas las áreas con mayor demanda.

Actividades Económicas.

Se supone un desarrollo del 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y un 78% del suelo incluido en sectores.

Como en el periodo anterior, las unidades, por estar más próximas a la ciudad consolidada, deben desarrollarse con prioridad a los sectores, aunque se van equilibrando por estar ya desarrolladas las áreas con mayor demanda. Se supone que en este periodo se desarrollará el área industrial de El Serrallo (Sectores Plataforma logística y Ctra. Grao-Almassora), que por sí solos suponen el 68% del suelo destinado a Actividades Económicas.

Escenario a 20 años

Residencial.

Se supone un desarrollo del restante 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y 70% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano se supone mayoritariamente desarrollado en los periodos anteriores, y el mayor crecimiento se daría en el urbanizable en este periodo.

Actividades Económicas.

Se supone un desarrollo del restante 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y 16% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano y buena parte del área urbanizable industrial (incluida la de El Serrallo) se suponen mayoritariamente desarrollados en los periodos anteriores.

Aplicando estas consideraciones, la secuencia de desarrollo del Plan estimada resulta la siguiente:

		Unid.	Actual (1)	4 años					10 años					20 años				
				Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada
				ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total	
Población	Real	hab	170.990				9.068	180.058				14.511	194.568				26.830	221.398
	Equivalente	hab eq	185.732				9.849	195.581				15.762	211.343				29.143	240.486
Suelo	Residencial	m²	13.307.827		20%	10%	350.862	13.658.690		40%	20%	701.725	14.360.414		40%	70%	1.761.299	16.121.713
	Act. Económicas	m²	11.615.207		20%	6%	406.416	12.021.623		40%	78%	2.912.730	14.934.353		40%	16%	940.098	15.874.451
	Total	m²	24.923.034				757.278	25.680.312				3.614.455	29.294.767				2.701.397	31.996.164
Viviendas principales por crecimiento demográfico (3)		viv	68.917				3.627	72.544				5.804	78.348				10.732	89.080
Viviendas principales por expansión urbana (4)		viv	68.917	25%	20%	10%	2.677	71.594	35%	40%	20%	4.807	76.401	40%	40%	70%	8.788	85.189
Viviendas secundarias y vacías		viv	22.059					22.059					21.109					20.112
Diferencia (5)		viv	22.059				-950	21.109				-997	19.163				-1.944	16.221
% de viviendas secundarias y vacías sobre el total		%	24%					23%					20%					15%
Caudal abastecimiento		m³/año	14.747.119				783.707	15.562.402				1.254.169	16.816.571				2.318.884	19.135.455
Caudal saneamiento		m³/año	13.656.840				728.847	14.385.687				1.166.377	15.552.064				2.156.562	17.708.626

(1) Considerando la zona urbanizada (ZUR) edificada menos las unidades de ejecución (UE).

(2) Considerando el porcentaje de desarrollo previsto de zona urbanizada vacante (incluyendo viviendas vacías, de segunda residencia y solares actuales), unidades de ejecución y zonas de nuevo desarrollo en cada periodo, con prevalencia del suelo urbano sobre el urbanizable como secuencia lógica de desarrollo.

(3) Considerando sólo las viviendas principales (de residentes empadronados en ellas, que se suponen de ocupación permanente) y aplicando el estándar de 2,5 hab/viv de la LOTUP a la Población Real prevista aplicando la ETCV.

(4) Incluye el porcentaje estimado de viviendas nuevas que se irían construyendo en solares actuales (ZUR vacante), unidades de ejecución (UE) y zonas de nuevo desarrollo (ZND), en cada periodo.

(5) Diferencia entre el total de viviendas (principales, secundarias y vacías) y las ocupadas por crecimiento demográfico.

Conclusiones:

El desarrollo del Plan se prevé acompasado al crecimiento de la población conforme a las previsiones de la ETCV.

Partiendo de un elevado porcentaje de viviendas secundarias y vacías (24% del total), el incremento en el número de viviendas nuevas por el desarrollo del Plan, algo inferior al de la población estimada conforme a las previsiones de la ETCV, permitiría absorber parte de este excedente (rebajándolo al 15%) y dirigir parte de la inversión inmobiliaria a la rehabilitación de viviendas y la regeneración de los barrios, sin comprometer el crecimiento de la población.

El consumo de agua previsto con el desarrollo completo del Plan (19.135.455 m³/año) no supera a la concesión vigente (20.875.041 m³/año), conforme al Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos anexo al Plan, aun sin considerar la reducción en el consumo por habitante que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como sistemas más eficientes de suministro, reducción de fugas o reutilización de aguas pluviales y depuradas para consumos no potables, como el riego o la limpieza de viales).

El Caudal que llegaría a la red de saneamiento con el desarrollo del Plan superaría al de proyecto de la EDAR Castellón de la Plana (45.000 m³/día, lo que equivale a 16.425.000 m³/año) a partir de los 14 años. Para ello, el Plan prevé una nueva EDAR (adscrita al Sector Ctra. Grao-Almassora), que permitiría tratar este incremento además de mejorar el funcionamiento de la red, y ello sin considerar la reducción del caudal a tratar en la EDAR que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como redes separativas de pluviales en todas las nuevas áreas a desarrollar y las medidas para reducir el consumo de agua antes comentadas).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DISPOSICIÓN DEROGATORIA Y DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Tras la entrada en vigor del presente Plan General Estructural, y hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolle, será de aplicación la ordenación pormenorizada contenida en las Normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana, siempre que no se haya excedido su plazo de vigencia, en lo que no se oponga al Plan General Estructural.

SEGUNDA.- A los terrenos que el presente Plan incluya en zonas rurales, en los que, a su entrada en vigor, hubiera autorizados usos y aprovechamientos mediante una declaración de interés comunitario vigente, se les aplicarán las determinaciones de la correspondiente declaración y las normas que, respecto de tal clase de autorización, estén contenidas en la legislación bajo cuya vigencia se otorgó aquella.

Al término de la vigencia de la declaración de interés comunitario, a tales terrenos se les aplicará el régimen que, contenido en este Plan, corresponda a la zona rural en que se incluyan.

TERCERA.- Hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada, tendrán plena vigencia los programas de actuación aprobados y vigentes, así como las actuaciones de edificación y uso del suelo cuyo fin sea materializar el aprovechamiento urbanístico otorgado por la reparcelación aprobada, derivada del correspondiente proceso de gestión urbanística y recogido en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia, siempre que estos sean compatibles con las determinaciones del presente Plan General Estructural.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Se deroga el Plan Especial de la Marjalería de Castellón, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 29 de marzo de 2006 y todos los instrumentos de planeamiento especial no mencionados en la Disposición Final Tercera. Las determinaciones de los mismos que se incorporen al Plan General Estructural se entenderá que forman parte del contenido propio de este último.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La entrada en vigor del Plan General Estructural se producirá a los quince días hábiles de la publicación del acto aprobatorio del mismo, con la transcripción íntegra de sus normas urbanísticas, conforme a la legislación urbanística y de régimen local.

SEGUNDA.- La entrada en vigor del Plan General Estructural determinará la pérdida de vigencia de las Normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana, aprobadas por Acuerdo de 27 de febrero de 2015, del Consell, y de cualquier otra norma que con el mismo alcance y finalidad la sustituya, si así lo disponen, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas. Las determinaciones que, formando parte del planeamiento de desarrollo del Plan General de 1 de marzo de 2000, incidan de algún modo en la ordenación del Plan General Estructural, no se considerarán vigentes, salvo que se incorporen al mismo, en cuyo caso se considerará que forman parte de su contenido propio.

TERCERA.- Se mantienen vigentes tras la entrada en vigor del Plan General Estructural:

a) Las Ordenanzas municipales independientes del planeamiento urbanístico, en lo que no se opongan a lo establecido en las presentes Normas y demás determinaciones del Plan General Estructural.

b) Los siguientes instrumentos de planeamiento especial:

- Plan Especial del Puerto de Castellón, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2000, y su modificación, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 11 de enero de 2005.
- Plan Especial del Parque Litoral de la Playa del Pinar, aprobado definitivamente el 11 de diciembre de 2002, por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Plan Especial de Protección del Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena, aprobado definitivamente el 22 de septiembre de 2006, por Acuerdo del Consell.
- Plan Especial de Ordenación de la Universitat Jaume I, aprobado definitivamente el 30 de abril de 1993, y sus modificaciones puntuales: 1 a 3 (aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 31 de julio de 2000), 4 a 10 (aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 15 de diciembre de 2006) y 11 a 17 (aprobada definitivamente por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2014).

Castellón de la Plana,

El Equipo redactor

ANEXO I. Abreviaturas y siglas

Art.	Artículo.
AR	Área de Reparto.
BIC	Bien de Interés Cultural, conforme al Art. 26 de la LPCV.
BRL	Bien de Relevancia Local, conforme al Art. 46 de la LPCV.
cm	Centímetros.
CTE	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 de 17 de marzo).
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón.
D	Decreto.
DA	Disposición Adicional.
DC-09	Normas de Diseño y Calidad (Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda).
DT	Disposición Transitoria.
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales.
ETCV GV).	Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (D 1/2011 de 13 de enero, de la GV).
GV	Generalitat Valenciana.
Ha	Hectáreas.
hab	Habitantes.
L	Ley.
LCCV	Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (L 6/1991 de 27 de marzo, de la GV), modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.
Legislación de Accesibilidad	
Legislación en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.	
Legislación de Actividades	
Legislación en materia de Actividades, en particular la Ley de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana (L 6/2014, de 25 de julio, de la GV).	
Legislación de Acústica	
Legislación en materia de protección contra la contaminación Acústica y calidad ambiental.	
Legislación de Aguas	
Legislación en materia de Aguas y Saneamiento de aguas residuales.	
Legislación de Carreteras	
Legislación en materia de Carreteras, en particular LCCV; Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; RD 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en	

todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015; y Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y sus posteriores modificaciones.

Legislación de Costas

Legislación en materia de Costas, en particular Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; y su Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de octubre).

Legislación de Espectáculos

Legislación en materia de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

Legislación de Impacto Ambiental

Legislación en materia de Impacto Ambiental.

Legislación de Montes

Ley de Montes (L 43/2003 de 21 de noviembre), modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.

Legislación de Movilidad

Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana (L 6/2011 de 1 de abril).

Legislación de Policía Sanitaria Mortuoria

Legislación en materia de Policía Sanitaria Mortuoria.

Legislación de Prevención de la Contaminación

Legislación en materia de prevención y control integrados de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Legislación de Protección Atmosférica

Legislación en materia de protección del medio ambiente atmosférico.

Legislación de Puertos

Legislación en materia de Puertos, en particular el RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Legislación de Residuos

Legislación en materia de Residuos.

Legislación de Riesgos Laborales

Legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales y disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

Legislación del Sector Aeroportuario

Legislación en materia del Sector Aeroportuario, en particular Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea; Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas, y sus modificaciones; Decreto 2490/1974, de 9 de agosto; RD 1541/2003, de 5 de diciembre; RD 1189/2011, de 19 de agosto; Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos, modificado por el citado RD 1541/2003).

Legislación del Sector Eléctrico

Legislación en materia del Sector Eléctrico.

Legislación del Sector Ferroviario

Legislación en materia del Sector Ferroviario, en particular la L 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; y el Reglamento del Sector Ferroviario, RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

Legislación de Vías Pecuarias

Legislación en materia de Vías Pecuarias.

Legislación de Telecomunicaciones

Legislación en materia de Infraestructuras de Telecomunicación.

Legislación de Transportes

Legislación en materia de Ordenación de los Transportes Terrestres.

LEA Ley de Evaluación Ambiental (L 21/2013 de 9 de diciembre).

LENP Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (L 11/1994, de 27 de diciembre, de la GV).

LFCV Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (L 3/1993 de 9 de diciembre, de la GV) y su Reglamento (D 98/1995 de 16 de mayo, de la GV).

LGCV Ley de Ganadería de la Comunidad Valenciana (L 6/2003 de 4 de marzo, de la GV).

LOE Ley de Ordenación de la Edificación (L 38/1999 de 5 de noviembre).

LOMEACV Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (L 8/2002 de 5 de diciembre, de la GV).

LOTUP Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (L 5/2014, de 25 de julio, de la GV).

LPCV Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (L 4/1998 de 11 de junio, L 7/2004 de 19 de octubre y L 5/2007 de 9 de febrero, de la GV).

LRBRL Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (L 7/1985 de 2 de abril).

LS Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).

LVCV Ley de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (L 8/2004 de 20 de octubre, de la GV).

m Metros.

Mº Ministerio.

NCSR-02 Norma de construcción sismorresistente (RD 997/2002 de 27 de septiembre).

NNUU Normas Urbanísticas del PGE.

PATFOR Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (D 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la GV).

PATRICOVA Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (D 201/2015, de 29 de octubre, del Consell de la GV).

PAI Programa para el desarrollo de Actuación Integrada.

PECV Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 26 de julio de 2001, de la GV).

Plan o PGE Plan General Estructural de Castellón de la Plana.

PP Plan Parcial.

RC	Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell).
RD	Real Decreto.
RDL	Real Decreto Ley.
RDPHidráulico	Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), y sus modificaciones (RD 9/2008 de 11 de enero , RD 1290/2012 de 7 de septiembre y RD 638/2016 de 9 de diciembre).
RPSMCV	Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero, de la Conselleria de Sanidad).
RZ	Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, de la GV), en lo que no se oponga o contradiga a la LOTUP.
S	Sector.
Tn	Toneladas.
UE	Unidad de Ejecución.
Unidad Predial	Edificación con todos los elementos arquitectónicos estructural o funcionalmente relacionados, formando un cuerpo constructivo único, de manera que el destino del todo determina el de sus partes y el de éstas el de aquél.
VPP	Viviendas de Protección Pública.